

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Főosztály**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

17/793/47/2010.  
2010. DEK 15

Budapest, .....

**Tárgy:** Tájékoztató a Bogáncsvirág utcában található 42544/26 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázatról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 1156/2010. (V. 20.) számú határozata az alábbiak szerint rendelkezett a Bogáncsvirág utcában található, 42544/26 hrsz.-ú ingatlan elidegenítéséről:

**1156/2010. (V. 20.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozata**

(25 igen, egyhangú szavazattal)

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete értékesíteni kívánja a Budapest X. kerület, Bogáncsvirág utcában található, 42544/26 helyrajzi számú ingatlanát.

Egyben felkéri a polgármestert, hogy írjon ki nyilvános licitpályázatot az ingatlan értékesítésére, nettó 280.500.000 Ft kikiáltási minimum áron.

Határidő: 2010. október 30.

A fenti döntés alapján meghirdettük eladásra az ingatlant. A hirdetés megjelent az Ingatlan Befektetés című szaklapban, országos és helyi újságokban több alkalommal, valamint az Önkormányzat honlapján és az ingatlan.com oldalon, a honlapokon két hónapig volt hirdetve. Megjegyezzük, hogy korábban a Képviselő-testület 2052/2009 (XII.17.) számú határozata alapján már egy alkalommal meghirdettük az ingatlant eladásra.

Az árverésre nem volt jelentkező, így az nem került megtartásra. Az ingatlan sarkánál elhelyeztünk egy 2\*1 méter nagyságú „ELADÓ” táblát is, ezen hirdetőtáblát látva telefonos érdeklődés volt az ingatlan után, de az árát soknak találták, így nem jelentkeztek a licitre.

**A 42544/26 hrsz.-ú ingatlan főbb paraméterei:**

Az ingatlan, Budapest X. kerületében Kőbánya kertvárosi részén, regionális városközpontjától távol, az ún. ipari park (logisztikai terület) elnevezésű városrészében, a Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca által határolt területen helyezkedik el. Az ingatlan területe: 13881 m<sup>2</sup>, művelési ága: „kivett üzem”, övezeti besorolása: „M” munkahelyi keretövezet. Az ingatlan saroktelek, minden oldalról kerített, beépítetlen terület. A terepviszonyokat tekintve jellemzően sík, védett növényzete nincs, felszíne elhanyagolt, bozótos, gázos növényzet borítja. Környezete az elmúlt években jelentősen fejlődött, jellemzően raktározási, kereskedelmi, szolgáltatási célokat szolgáló épületek, irodák, raktár épületek épültek. Az utcában a közművek megtalálhatók.

Az ingatlanra és környezetére a 36/2000. (VIII. 29.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet – a Budapest X. kerület, Tarkarét u. – Bogáncsvirág u. – Csillagvirág u. – Ezüstfa utcák által határolt terület Szabályozási Tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló rendelete vonatkozik.

Az ingatlan értékbecslésére 2009-ben három cégtől kértünk ajánlatot, a polgármester úr döntése alapján az értékbecslés elkészítésére a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és a Módos és tsa. Kft. lett felkérve.

**A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. értékbecslése alapján** az ingatlan nettó forgalmi értéke az alábbi:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	280.400.000 Ft	
DCF megközelítés szerint:	- Ft	
Kerekített forgalmi érték:	<b>280.400.000 Ft</b>	<b>20200 Ft/m<sup>2</sup></b>

Az értékbecslés 2009. november 26-án készült és 6 hónapig érvényes (ami 2010. május 26-án járt le). Az ingatlan értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a piaci megközelítés alapú módszerrel határozták meg.

**A Módos és tsa. Kft. értékbecslése alapján** az ingatlan nettó forgalmi értéke az alábbi:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	192.200.000 Ft	
DCF megközelítés szerint:	- Ft	
Kerekített forgalmi érték:	<b>192.000.000 Ft</b>	<b>13832 Ft/m<sup>2</sup></b>

Az értékbecslés 2009. november 29-én készült, érvényességének időtartama 180 nap (ami 2010. május 28-án járt le). Az ingatlan értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a piaci megközelítés alapú módszerrel határozták meg.

Mindkét értékbecslés a piaci összehasonlító adatok alapján határozta meg az ingatlan értékét. A Képviselő-testület a magasabb áron (280.500.000 Ft.) döntött az ingatlan licitpályázaton történő meghirdetéséről.

Az ingatlan eladásáról a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az áprilisi soros ülésén tárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

**318/2010. (IV. 15.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata (6 igen, egyhangú szavazattal)**

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, ismételten kérje fel a polgármestert a Budapest X., Bogáncsvirág utcában található 42544/26 hrsz.-ú ingatlan nyilvános licitpályázaton történő értékesítésére változatlan, nettó 280.500.000 Ft kikiáltási minimum áron azzal, hogy a vevő a vételárát három egyenlő részletben, 1,5 éves futamidő alatt fizetheti meg.

A Képviselő-testület a vételár részletekben történő fizetését nem támogatta.

Az Újköztemető főbejárata előtti részen (Kozma utca – Sírkert utca) körforgalmi csomópont tervezése van folyamatban. A körforgalom kialakításával kapcsolatos megbeszéléseken felmerült az, hogy a temető környékén lévő sírköveket át lehetne helyezni a Bogáncsvirág utcai ingatlanra. Mert ez az ingatlan a temető hátsó részéhez viszonylag közel helyezkedik el, és Fővárosi Önkormányzat a hátsó részen kapu nyitását tervezi.

Az előterjesztést a Gazdasági Bizottság a 2010. december 1-jei ülésén megtárgyalta és javasolta a határozati javaslatok elfogadását a Képviselő-testület részére.

A leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjenek elfogadni.

**Határozati javaslatok:**

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Bp. X. Bogáncsvirág utcában található, 42544/26 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos tájékoztatót elfogadja.

2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület Bogáncsvirág utcában található, 42544/26 helyrajzi számú ingatlant nem kívánja értékesíteni, mivel az Újköztemetőnél kialakításra kerülő körforgalmi csomópont miatt máshova elhelyezendő sírkövesek elhelyezése érdekében kívánja felhasználni a területet. Egyben felkéri a polgármestert, hogy készíttessen tanulmányt a sírkövesek elhelyezésének lehetőségeiről.

Határidő:

2011. február 28.

Felelős:

Kovács Róbert polgármester


Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2010. december 2.

  
Szarvasi Ákos  
főosztályvezető

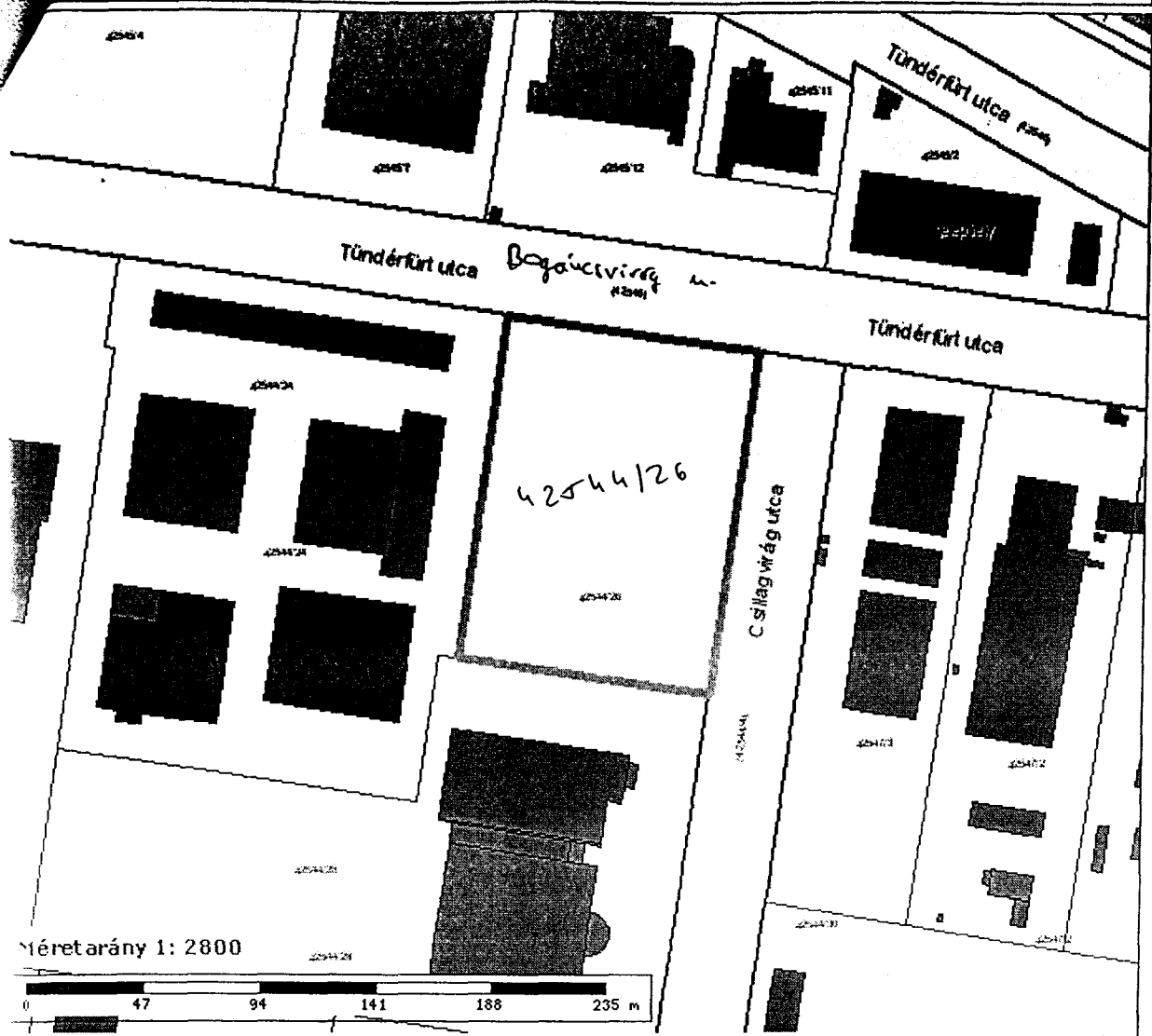
Törvényességi szempontból látta:

  
.....

Dr. Neszteli István  
jegyző



**napper** X. kerület digitális térkép



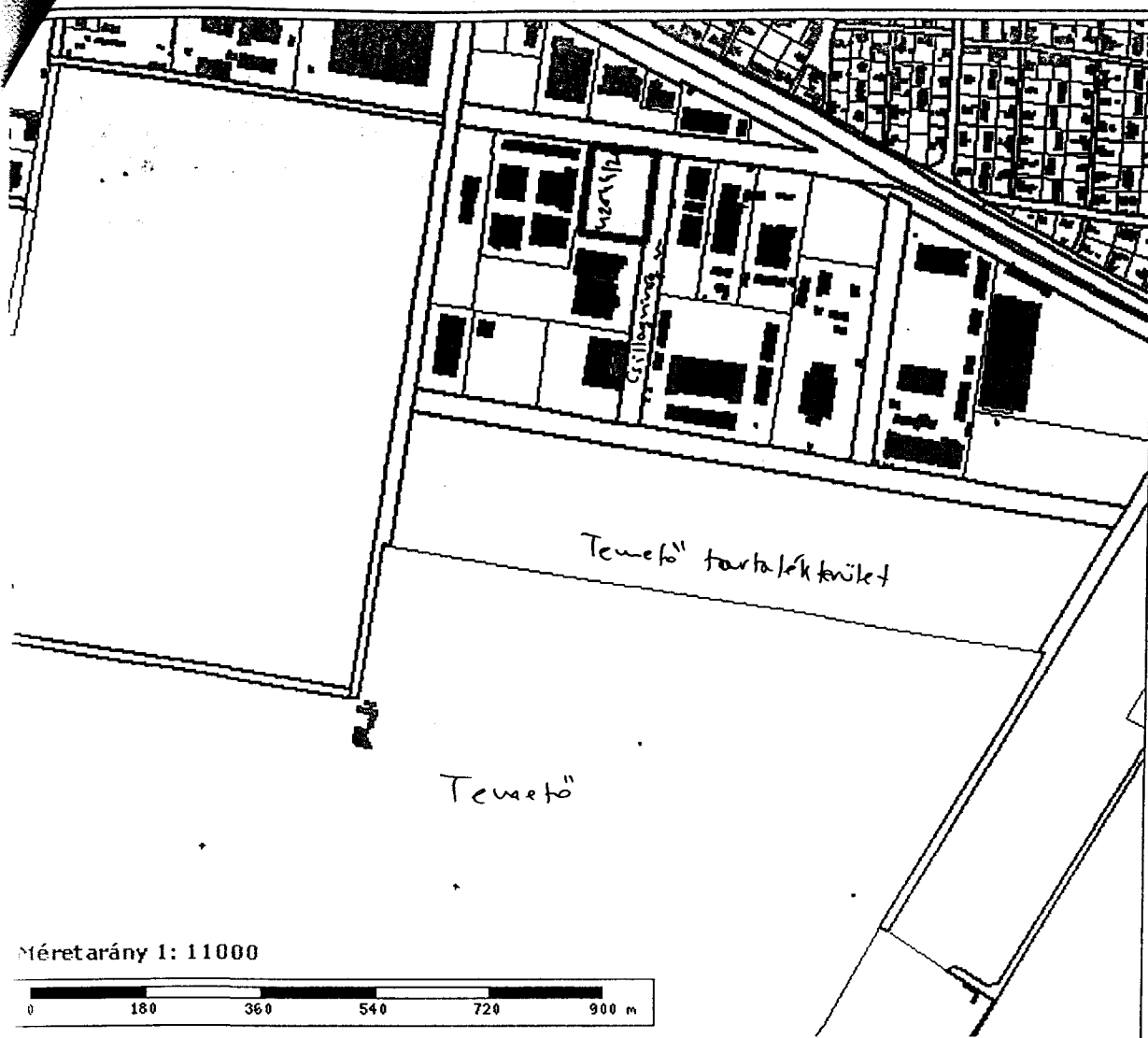
**Földrészletek**

∩ Közterület határ    ∩ Telekhatár

**Épületek**

- Lakóépület
- Gazdasági épület
- Intézményi épület
- Üzemi épület
- Templom
- Szín
- Vegyes funkció

napper X. kerület digitális térkép



Földrészletek

∩ Közterület határ ∩ Telekhatár

Épületek

- Lakóépület
- Gazdasági épület
- Intézményi épület
- Üzemi épület
- Templom
- Szín
- Vegyes funkció