

14/735/44/2009
2009 OKT 15.
Budapest,

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

Tárgy: Javaslat a Maglódi úti volt nyári Tábor
ingatlan elidegenítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság a 358/2009. (V. 14.) számú határozatával felkérte a Polgármestert, hogy készíttesse el a Budapest X., Maglódi úti volt Nyári Tábor ingatlanjainak forgalmi értékbecslését oly módon, hogy a telkek külön-külön és együttesen is kerüljenek értékelésre.

A Maglódi út 143. szám alatti volt nyári tábor a 42559 hrsz.-ú ingatlanon és a 42558 hrsz.-ú ingatlan egy részén helyezkedik el.

Az ingatlanok főbb paraméterei:

42558 helyrajzi szám:

Művelési ága: „kivett beépítetlen terület”, területe: 7366 m², tulajdonosa 1/1 hányadban a Kőbányai Önkormányzat. A 42559 hrsz.-en lévő „KRESZ” pálya egy része átlóg erre az ingatlanra, a többi része cserjés, bokros, fás terület, illetve garázs épület található még rajta. Közmű ellátottsága: az ingatlanon csak elektromos ellátás biztosított. Az ingatlan övezeti besorolása: I-X/SZ2

42559 helyrajzi szám:

Művelési ága: „kivett úttörőtábor”, területe: 34354 m², tulajdonosa 1/1 hányadban a Kőbányai Önkormányzat. Az ingatlanon több épület és építmény található, amelyekre vonatkozóan műszaki rajzokkal nem rendelkezünk. Az épületek kb. 1970-ben épültek, kivéve az étkező épületet. A vagyon nyilvántartás alapján az alábbi épületek és építmények találhatók az ingatlanon:

1. Étkező épület, építési év: 1900, beépített alapterület: 286 m², nettó szintterület: 248 m², kapacitás: 150 ülőhely,
Gondnoki lakás: nettó területe: 49 m², összkomfortos komfortfokozatú.
2. Vendégház, beépített alapterület: 190 m², nettó terület: 112 m², felújítás: 2002, kapacitás: 50 férőhely
3. Foglalkoztató, beépített alapterület: 57 m², nettó terület: 31 m², kapacitás: 20 férőhely
4. Iroda, beépített alapterület: 26 m², nettó terület: 13 m², kapacitás: 3 férőhely
5. Raktár, beépített alapterület: 79 m², nettó terület: 78 m²
6. Videóterem, beépített alapterület: 159 m², nettó terület: 154 m², kapacitás: 80 férőhely
7. Zsibongó, beépített alapterület: 74 m², nettó terület: 70 m², kapacitás: 50 férőhely
8. Zsibongó, beépített alapterület: 262 m², nettó terület: 249 m², kapacitás: 200 férőhely
9. Autószerelő műhely, beépített alapterület: 390 m², nettó terület: 371 m²
10. Raktár, beépített alapterület: 64 m², nettó terület: 56 m²

Egyéb építmények: 2 db sportpálya 1059 m², nyitott szín – pinpong pálya 163 m², 2db homokozó: 4*6 m², fürdőmedence: 107 m² alapterületű, víztartály: 14 m², szökőkút: 28 m², garázs: 18 m², WC épület: 34,8 m², udvari játszótér: 1 db (a játékok leszerelésre kerültek)

Az ingatlan közmű ellátottsága: összközműves (elektromos ellátás, gáz, víz, szennyvízelvezetés biztosított). Az ingatlan övezeti besorolása: IZ-X/SZ1 és IZ-X/SZ2

Az ingatlanok szabályozási tervére a 9/2008 (III.21.) számú Önkormányzati rendelettel módosított 43/2005(IX.16.) számú ÖK. rendelet vonatkozik.

Ez alapján a 42558 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása: I-X/SZ2, ami maximálisan 15 méteres építménymagassággal beépíthető intézményterületet jelent (lakóépület esetén max. 8 méter), szabadonálló beépítési móddal, 35% legnagyobb beépítési mértékkel.

A 42559 hrsz.-ú ingatlant két építési övezetbe sorolja be a rendelet IZ-X/SZ1 és IZ-X/SZ2 ami jelentős zöldfelületű intézményterületet jelent.

Az IZ-X/SZ1 övezetre meghatározott előírások: szabadonálló beépítési mód, 35% megengedett legnagyobb beépítési mérték (lakófunkció esetén 25%), legnagyobb megengedett építménymagasság: 9 m, kialakítható legkisebb telekméret: 3000 m² (lakófunkció esetében 1000 m²), legkisebb zöldfelületi mérték 50%.

Az övezetben a következő rendeltetésű épületek helyezhetők el: lakóépületek, közintézmények épületei, igazgatási épületek, irodaépületek, vendéglátás épületei. Egyéb közösségi szórakoztató épületek, sportlétesítmények, kiskereskedelem épületei, szolgáltatás épületei, szállás jellegű épületek, szálláshely-szolgáltató épületek.

Az IZ-X/SZ2 övezetre meghatározott előírások: szabadonálló beépítési mód, 10% megengedett legnagyobb beépítési mérték, legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m, kialakítható legkisebb telekméret: 10000 m², legkisebb zöldfelületi mérték 80%.

Az övezetben a következő rendeltetésű épületek helyezhetők el: pihenést, testedzést szolgáló építmény, ismeretterjesztés építménye, a terület fenntartásához szükséges építmény.

Az ingatlanok értékbecslésére négy cégtől kértünk ajánlatot, a polgármester úr döntése alapján az értékbecslés elkészítésére a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és az EURO-IMMO Expert Kft. lett felkérve.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. értékbecslése alapján az ingatlanok nettó forgalmi értékei az alábbiak:

42558 helyrajzi szám

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	150 900 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	- Ft
Költségelví megközelítés szerint:	- Ft
Ingatlan kerekített forgalmi értéke	150 900 000 Ft

42559 helyrajzi szám

Piaci összehasonlító megközelítés szerint: 418 100 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint: 0 Ft
Költségelví megközelítés szerint: 601 675 000 Ft
Ingatlan kerekített forgalmi értéke **601 675 000 Ft**

Az értékbecslések 2009. augusztus 10-én készültek és 3 hónapig érvényesek. Az értékbecslések költségalapú összehasonlító értékelemzés módszere szerint határozták meg az értéket, figyelembe vették az épületek értékét, fejlesztői szempontból nem készült elemzés.

A két ingatlan együttes forgalmi értékének meghatározása:

Az eltérések optimális irányba való korrigálása miatt a számtani középértéket határozta meg az értékbecslés, így az együttes forgalmi érték: **713 370 000 Ft**.

Hrsz	építési övezet	terület m ²	alkalmazott fajlagos ár	forgalmi érték
42558	I-X/SZ2	7366	20 482	150 900 000
42559	IZ-X/SZ1	1 9489	17 608	343 162 000
42559	IZ-X/SZ2	1 4865	13 206	196 307 000
összesen:		4 1720	átlagár: 17 099	713 370 280

Számítás: $4\,1720 \cdot 17\,099 = 713\,370\,280,-Ft$

Az EURO-IMMO Expert Kft. értékbecslése alapján az ingatlanok forgalmi értékei az alábbiak:

42558 helyrajzi szám

Piaci összehasonlító megközelítés szerint: 131 700 000 Ft
DCF megközelítés szerint: 115 100 000 Ft
Egyeztetett piaci értéke **123 400 000 Ft**

(DCF megközelítés: diszkontált cash flow elemzés)

42559 helyrajzi szám

Piaci összehasonlító megközelítés szerint: 260 100 000 Ft
DCF megközelítés szerint: 163 300 000 Ft
Egyeztetett piaci érték **212 000 000 Ft**

Az értékbecslések 2009. augusztus 6-án készültek, érvényességük időtartama három hónap. Az értékbecslések piaci összehasonlító megközelítés és fejlesztői szempontból diszkontált cash flow elemzés alapján határozták meg az egyeztetett piaci értéket, figyelembe vették a meglévő épületek bontási költségét is.

Ingatlan fejlesztés esetén a kisebbik telken 120 db, a nagyobbik telken 204 db 55 m²-es lakás építésével számoltak, figyelembe véve, hogy az ingatlan egy része parkként hasznosítható, ami könnyítheti a lakások értékesíthetőségét. Véleményük szerint a beruházás és értékesítés 6 év alatt lebonyolítható.

A két ingatlan együttes forgalmi értékének meghatározása:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint: 312 600 000 Ft
DCF megközelítés szerint: 254 100 000 Ft
Egyeztetett piaci érték 283 000 000 Ft

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság a szeptemberi soros ülésén tárgyalta az előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

724/2009. (IX. 17.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata

(6 igen, egyhangú szavazattal)

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest X., Maglódi út 143. szám alatti 42558 és 42559 hrsz-ú ingatlanok értékesítését.

A Bizottság egyben javasolja a képviselő-testületnek, kérje fel a Polgármestert, hogy írjon ki nyilvános licitpályázatot az ingatlanok értékesítésére azzal, hogy a két ingatlan egyben kerüljön értékesítésre 713 M Ft alsó limitáron.

A leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatok közül az álláspontjuknak megfelelőt szíveskedjenek elfogadni.

Határozati javaslatok:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete értékesíteni kívánja a Budapest X. kerület Maglódi út 143. szám alatti 42558 és 42559 helyrajzi számú ingatlanait. Felkéri a polgármestert, hogy írjon ki nyilvános licitpályázatot az ingatlanok értékesítésére azzal, hogy a két ingatlan egyben kerüljön értékesítésre és a kikiáltási ár: 713 M Ft legyen.

Határidő:

2009. december 15.

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

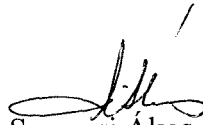
Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. október 1.


Szarvasi Ákos
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István
jegyző

