

Előterjesztés száma: *141.*

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület/Bizottság**  
**2020. év október hónap 29. napján tartandó ülésére**

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Balázs-tó üzemeltetésére vonatkozó szerződés megkötéséről

**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	FFF ügyintéző	<i>[Handwritten signature]</i>
Pórfia Katalin	FFF főosztályvezető	<i>[Handwritten signature]</i>

**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JTP osztályvezető	<i>[Handwritten signature]</i>
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	JTP főosztályvezető	<i>[Handwritten signature]</i>

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	GFO főosztályvezető	<i>[Handwritten signature]</i>

**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	<i>[Handwritten signature]</i>

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	<i>[Handwritten signature]</i>

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	<i>[Handwritten signature]</i>

**Tárgyalja: TUL**

**Javasolt meghívott:**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.  
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....	egyéb jogszabály:..... .....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyondirektív 25. § (2) bekezdése	
* megfelelő rész aláhúzendó		

## Tisztelt Képviselő-testület!

A XVIII. kerület Erzsébettelep településrész területén, a Vajk utcában található 153515/2 helyrajzi számú, kivett tó megnevezésű, 9672 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. Az Ingatlan az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondirektív) alapján forgalomképtelen vagyontárgy.

Az Ingatlant 1998. január 01. napjától a Lőrinci Fonó Horgászegyesület (a továbbiakban: Egyesület) használja, haszonbérleti szerződése 2020. december 31-én jár le. Az Egyesület elnöke, dr. Molnár Péter Pál az Ingatlan további 10 évre történő hasznosítása érdekében levélben kereste meg Önkormányzatunkat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vagyontörvény) alapján az Ingatlan 10 éves határozott időre történő hasznosítására lehetőség van:

„II. § ... (10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.”

A bírósági adatbázisából lekért információk alapján a Lőrinci Fonó Horgászegyesület (székhely: 1195 Budapest, József Attila utca 88. 2/8., nyilvántartási szám: 01-02-0002584, adószám: 19623788-1-43, elnök: dr. Molnár Péter Pál) tulajdonosi szerkezete az átláthatóság kritériumainak megfelel.

A Vagyontörvény 11. § (16) bekezdése és 17. § b) pontja alapján:

*„(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.  
(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás*

*...  
b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, ... javára történik.”*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 17. pontja szerint:

*„(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:*

*17. kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek; „*

Tekintettel arra, hogy a sport és szabadidősport támogatása kötelezően ellátandó önkormányzati feladat és az Egyesület fő tevékenysége sportegyesületi tevékenység (TEAOR 9312), a fent hivatkozott jogszabályok alapján az Ingatlan az Egyesület részére versenyeztetés mellőzésével hasznosítható.

Az Ingatlan hasznosítására a Vagyonrendelet 25. § (2) és (3) bekezdése tartalmaz szabályozást, tekintettel arra, hogy az Ingatlan forgalomképtelen:

*„(2) A forgalomképtelen vagyonnak a tulajdonjogot nem érintő – a közterület foglalásáról szóló rendeletben nem szabályozott – hasznosításáról az illetékes bizottság előzetes véleményezése és egyetértése alapján a Képviselő-testület dönt.*

*(3) A forgalomképtelen vagyon hasznosítása során a polgármester gondoskodik a hasznosításra irányuló szerződések előkészítéséről, megkötéséről, valamint a tulajdonosi jogok gyakorlóját megillető jognyilatkozatok kiadásáról.”*

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

*„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:*

*a) Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni...”*

Az igazságügyi szakértő által 2020. október 19. napján készített értékbecslés, szakértői szakvélemény alapján az Ingatlan értéke 183.000.000,- Ft, használatáért kérhető használati díj 500,- Ft/m<sup>2</sup>/év, azaz 4.815.000,- Ft/év.

Az Egyesület által rendszeresen végzett feladatok az alábbiak:

- gondoskodik a tó víztisztaságának előírt rendszerességgű ellenőrzéséről, a vizsgálat következtében esetlegesen szükségessé váló beavatkozások, intézkedések megtételéről,
- gondoskodik a terület növényzetének ápolásáról, rendben tartásáról, a gyomnövények irtásáról, a tönkre ment fák engedélyezést követő eltávolításáról, pótlásáról. A kivágott fákat, illetve a levágott száraz ágakat parterősítésre és ülőhelyek létesítésére használja,
- folyamatosan elvégzi az esőzések miatti, valamint a leomlással és hullámmal összefüggésben keletkező partvédelmi munkákat, a part fontosabb részeit paneles típusúra készíti el,
- figyelemmel a tó 8-10 méteres mélységéből eredő balesetveszélyre, gondoskodik a bejárati kapu zárva tartásáról, a területre történő illetéktelen bejárás megakadályozásáról,
- gondoskodik a kerítés javításáról, szükség szerint festéséről,

- megakadályozza a területen az illegális szemét és sirt lerakását, gondoskodik az esetlegesen keletkező hulladékok elszállításáról, a vízvezető árok tisztításáról,
- karbantartja, felújítja a területen lévő esőbeállókat, illemhelyeket, egyéb ideiglenes építményeket,
- gondoskodik a terület és a hozzá tartozó közterületi közlekedést szolgáló utak csúszás- és síkosságmentesítéséről, tisztántartásáról

A szakértői szakvélemény alapján az önkormányzati vagyon állapotának megőrzése érdekében az Egyesület által elvégzett tevékenységek (vízminőség megőrzése, természeti és épített környezet megóvása és karbantartása, biztonságos működtetés biztosítása) becsült éves költsége 4,5-5 millió Ft.

Az Önkormányzatot az Ingatlan használata után használati díj, az Egyesületet a horgászto üzemeltetése után szolgáltatási díj illeti meg. A használati díj mértéke és az Egyesület által végzett üzemeltetési feladatok hozzávetőleges értéke egymással értékarányosnak tekinthető, ezért az év végén lejáró szerződéshez hasonlóan a fentebb felsorolt üzemeltetési feladatok elvégzése után járó üzemeltetési díj a fizetendő használati díjba beszámítható. A fizetési kötelezettségek tehát pénzügyi kompenzálás útján rendezhetők.

Fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé.

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest XVIII. kerület 153515/2 helyrajzi számon nyilvántartott 9 672 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett tó megnevezésű ingatlant a Lőrinci Fonó Horgászegyesület részére 500,- Ft/m<sup>2</sup>/év használati díj ellenében határozott időtartamra 2021. január 1. napjától 2030. december 31. napjáig használatba adja.

A Lőrinci Fonó Horgászegyesület a horgászto és közvetlen környezetének üzemeltetésére és karbantartására (így különösen a vízminőség megőrzése, természeti és épített környezet megóvása és karbantartása, biztonságos működtetése) vonatkozó szolgáltatásának díját jogosult legfeljebb a fizetendő használati díj mértékéig beszámítani, és abból levonni, a díjfizetési kötelezettséget pénzügyi kompenzálás útján rendezni.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, az üzemeltetési szerződés előkészítésére, megkötésére és aláírására.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2020 OKT 2 1.

  
**Kőrös Péter**  
alpolgármester

### **Mellékletek:**

- kérelem
- értékbecslés

Címzett: Somody László  
alpolgármester úr

Tárgy: Bérleti szerződés hosszabbítása iránti kérelem

Tisztelt Alpolgármester Úr, Kedves László!

Alulírott, a Lőrinci Fonó Horgászegyesület elnöke, a Balázs-tóra vonatkozó, 2020. december 31-én lejáró bérleti szerződésünk meghosszabbítása ügyében fordulok Önhöz.

Indokaim:

- Egyesületünk, a kerület egyik legrégebben működő civil szervezete, főként a kerületben lakó horgászok kiszolgálását tartja szem előtt évtizedek óta.
- Az Önkormányzat tulajdonát képező Balázs-tó, mint a kerület egyik gyöngyszeme, területének ápolásával az egyesület biztosítja a kulturált szabadidő eltöltését tagoknak és nem-tag látogatóknak egyaránt.
- Tevékenységünkkel hozzájárulunk a tó jó hírének ápolásához és terjesztéséhez, ami a kerület számára is hasznos.
- A bérleti szerződés meghosszabbításával az egyesület stabilan tudna hosszabb távú terveket készíteni és megvalósítani a horgászok és az Önkormányzat igényeihez minél jobban alkalmazkodva.

Fentiekre tekintettel kérem, hogy a bérleti szerződésünk 2021. január 1-től további 10 éves meghosszabbítása ügyében eljárni szíveskedjék.

Segítségét előre is köszönöm!

Sporttársi üdvözlettel:

Budapest, 2019.11.30

dr. Molnár Péter  
a Lőrinci Fonó HE elnöke

# ***SZAKÉRTŐI SZAKVÉLEMÉNY***

***BUDAPEST, XVIII. kerület Vajk utca 8., 153515/2 hrsz alatti  
lévő ingatlanról***

*dr. Tarrósy Istvánné*

*ingatlan-értékbéslés szakterületen működő  
igazságügyi szakértő nyilvántartási szám: 003616  
Budapest, 1185 Rozsnyó utca 48. TELEFON: 2-90-12-99*

*ezen szakvélemény 8 oldalt tartalmaz*

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**MEGBÍZÓ:** BUDAPEST, XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-  
PESTSZENTIMRE POLGÁRMESTERI HIVATAL  
1184 Bp. Üllői út 400.

**INGATLAN CÍME:** Budapest, XVIII. kerület belterület, Vajk utca 8.  
153515/2 hrsz

**TULAJDONOS:** XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-  
PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT  
(1184 Budapest, Üllői út 400.) 1/1

**INGATLAN JELLEGE:** Művelési ágból kivett tó

**TELJES TERÜLETE:** 9630 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:** A tulajdonos tájékoztatása az ingatlan  
vagyoneértékéről, haszonbérleti díj meghatározása

**INGATLAN RÖVID LEÍRÁSA :** Az ingatlan Budapest, XVIII. kerületi Erzsébet telepen a Vajk utcában helyezkedik el, környezetében óvoda és családi házak találhatók.

Övezeti besorolása: JZ-XVIII/S. Az ingatlan kerítéssel körülkerített, szabálytalan négyszög alakzatú, a területén az agyagbányászat után a talajvízből feltöltődött bányató található, amelyet az üzemeltető, a haszonbérlet a Lőrinci Fonó Horgász Egyesület tart karban. A tó kettős funkciót lát el, egyrészt horgászást, másrészt pedig a felszíni vizek tárolását.

A horgászatra hasznosított tó körül 40 -60 cm vastag átmérő ősfák, bokrok vannak a tó rézsűs részéin. Az átlagosan 5 m mély tó közvetlen partja azbesztmentes hullámpalákkal védett, melyet a Lőrinci Fonó Horgász Egyesület létesített. A térfelügyelő kamerákkal felszerelt terület fenntartásához szükséges építmények található az előkert rész mögötti ingatlanrészén. Ezen a területen fedett teraszos kontyolt nyeregtetős épület, található, melyben iroda, raktár és előteres mosdó továbbá két nemű WC helyiségek vannak, melyet az Önkormányzat épített. Az ingatlan a baloldali telekrészén a horgászáshoz szükséges eszközök tárolását biztosító tárolószelekre nyitott, fedett haltisztítók, a tó körül pedig horgász padok és fedett esőbeállók található. Ezek a létesítmények az Egyesület tulajdonát képezik. Az ingatlan körül kerített idomacél oszlopok közötti feszített fonatú kerítéssel, a bejáratot egy ill. kétszárnyúvá nyitható idomacélból készített kapu biztosítja, mely biztonsági retesszel felszerelt.

Az ingatlan gépkocsival minden irányból jól megközelíthető, tömegközlekedési járművekkel megfelelő módon.

Közművek az ingatlan előtt megtalálhatók közművekre az ingatlan bekötött, kivételt képez a földgáz.

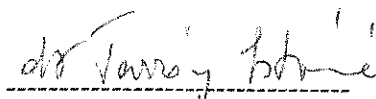
A 153515/2 hrsz alatti 9630 m<sup>2</sup> kiterjedésű ingatlan:  
kerekítve 183 000 000 Ft, azaz száznyolcvanhárommillió forint vagyoneértéket képvisel.

A haszonbérleti díj mértékét 500 Ft/m<sup>2</sup>/év határozom meg.

A szakvélemény a keltezésétől számított hat hónapig érvényes!

Budapest, 2020. október 19.

Szakvéleményt készítette:



(: dr Tarrósy Istvánné:)  
ingatlan-értékbecslés szakterületen működő  
mérnök igazságügyi szakértő  
igazolványszám: 003616

Dr. Tarrósy Istvánné  
ingatlan-értékbecslés szakterületen  
működő mérnök igazságügyi szakértő  
Nyilvántartási szám: 3616  
1185 Bp., Rózshyó utca 48.

## **1./ MEGBÍZÓ**

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal 1185 Budapest, Üllői út 400.

## **2./ MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Budapest, XVIII. kerület belterületi részén, a **Vajk utcában 153515/2 helyrajzi számú ingatlan, amely megosztás után 9630 m<sup>2</sup> kiterjedésű, vagyonértékének és haszonbérleti díjának a meghatározása. A tárgyi ingatlan építési övezeti besorolása szerint IZ-XVIII/S övezetbe tartozik.** (A területen sportlétesítmények és strand, valamint azokat kiegészítő, vagy kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el. Az ingatlan nyilvántartásban pedig **tóként** van bejegyezve).

## **3./ MEGBÍZÓI ADATSZOLGÁLTATÁS**

- 3.1. Megbízó képviselője rendelkezésre átadta az ingatlanra vonatkozó 2020. 09. 21-i keltezésű tulajdoni lap munkapéldányának másolatát. A tulajdoni lap másolatán az alábbi adatok vannak:
- bejegyző határozat 42 105/1/1998.01.23. művelési ágból kivett tó, halászati jog az 1997. évi XLI. tv. 3. par.-ban foglaltak szerint jogosult: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
  - a 153515/2 hrsz terület kiterjedése megosztás után **9630 m<sup>2</sup>**
  - **46 m<sup>2</sup>** vezetékjog bejegyezve, jogosult Elmű Hálózati Kft

## **4./ Vállalások és korlátozások**

A szakértő semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalhat, továbbá a tárgyi ingatlan tulajdonjogára vonatkozó jogcímen kapcsolatban nem folytatott vizsgálatot, valamint az ingatlan közhiteles nyilvántartásában nyilvántartott, sem más, magánjogi szerződésekből származó terheivel kapcsolatban.

A szakvéleményben felhasznált adatok és információk a szakértő tudomása szerint helytállóak, felelősséget nem vállal a mások által készített adatokért.

A szakvéleményben foglaltak kizárólag a szakvéleményben meghatározott célra érvényesek, a felsorolt feltételek figyelembevételével.

## **5./ Érvényesség:**

A jelen forgalmi értékbecslés érvényességi ideje a keltezéstől számított **6 hónap**.

## **6./ AZ ÉRTÉKELÉS LEHETSÉGES MÓDSZEREI:**

- 6.1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés(OMV)
- 6.2. hozam alapú értékbecslés(DFEV).

A piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés már megvalósult, ill. megvalósításra



kinált konkrét ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az értékelés során, a piacon a közelmúltban és jelenleg értékesítésre felkínált ingatlanokat elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során figyelembe kell venni a piacot meghatározó különböző elemeket is.

A hozam alapú értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét.

A fenti módszerek közül, jelen esetben önállóan mindkét módszer alkalmazható,

Az **2020. október 3-án** tartott helyszíni szemle során az alábbiakat állapítottam meg:

## **7./ Szakértői megállapítások:**

### **7.1. Település hálózaton belüli elhelyezkedés, környezete**

A Budapest, XVIII. kerület Vajk utca 8., 153515/2 hrsz-ú ingatlan Pestszentlőrincen Erzsébet telepen helyezkedik el, közel a repülőtérre vezető gyorsforgalmi úttal párhuzamosan haladó Gyömrői úthoz.

Infrastrukturális ellátottsága jó.

### **7.2 Megközelítése**

Gépkocsival minden irányból jól megközelíthető, a tömegközlekedési járművekkel (Gyömrői úton közlekedő autóbuszok) pedig megfelelően.

Gyér közúti forgalmat lebonyolító utcában helyezkedik el.

### **7.3 Közműellátás**

Közműellátottsága az utcai hálózatokról biztosított, a földgáz kivételével minden közmű hálózatba bekötött.

### **7.4. Felszín, domborzat.**

**Az ingatlan a telep domborzatát figyelembe véve a terület mélypontján található , ide folyik minden csapadékvíz a részben felszíni nyitott vízelvezető árkokon át, veszélyeztetve a bányató vízminőségét az esetleges káros anyagokkal, melyek bejuthatnak a vízelvezető nyitott árkokba.**

### **7.4 Az ingatlan ismertetése**

A **6930 m<sup>2</sup>** kiterjedésű telek szabálytalan négyszög alakzatú, melyen egy bányató található, ugyanis erről az ingatlanról az 1920-as évek során termelték ki az agyagot a

*Lőrinci téglagyártásához.*

*A 239/2000. (XII.23.) Korm. rendelet szerint a bányató: „a felszíni bányászati tevékenység következtében a földfelszín fedőrétegének eltávolításával, a felszín alatti vízkészletből kialakult és a bányaművelés befejezése után is fennmaradó olyan állóvíz, amelynek medrét a bányászat során mesterségesen kialakított terepmélyedés képezi.”*

*A Balázs tónak elnevezett bányató legnagyobb vízmélysége 8 m, átlagos vízmélysége 5 m. A bányatónak nincs friss ivóvíz forgalma ezért a nagy tápanyagterheléssel járó intenzív halászatra nem használható. A tóba havonta telepíti be a Lőrinci Fonó Horgász Egyesület a kifogható halakat, melyek hazánkban őshonosak. A tó partjain a víz természetes tisztítását biztosító nád foltokban megtalálható. A tó **biológiailag zárt egységet alkot**, ezért, ha szennyeződés éri, igen sebezhető, mivel nem fedett, **hanem nagy részt nyitott csapadékvíz elvezető árkokból az Erzsébet - telep területén lehullott csapadék ide folyik be.***

*A bányató közvetlen partvédelmét a fenntartó által kiépített azbesztmentes hullámpala lemezek biztosítják. A tó parti sávja körbe járható gyalogos úton, az ingatlanon lévő részsű a kerítésig gondozott növényzettel betelepített. A gyalogos út mentén horgász padok és esőbeállók találhatóak, egyesület tulajdonát képezi.*

*Az előkert rész mögött a Vajk utcára néző hagyományos szerkezetű, és anyagokból kivitelezett kb. 10- 12 éve épített kontyolt nyeregtetős, alapincézetlen, jó műszaki állapotban lévő épület biztosítja a tó fenntartásához szükséges helyiségeket: két nemű WC blokk, iroda, raktár és előtér, a helyiségek alapterülete a fenntartó horgász egyesület elnökének tájékoztatása szerint kerekítve **30 m<sup>2</sup>**. Az épület bejárata előtti fedett terasz kerekítve **23 m<sup>2</sup>**. **Az épületet az Önkormányzat építette és a tulajdonát képezi.***

*A telek baloldali telekhatára mentén a horgászfelszerelések elhelyezésére szolgáló 3 rekeszes szekrények vannak, amelyek alapterülete 14 m<sup>2</sup>, ezeket az üzemeltető helyezte el. A tóból kifogott halakat a házilagos kivitelezésű fedett halpucolóokban meg lehet tisztítani.*

*A terület a tó nagy vízmélysége miatt térfigyelő kamerákkal ellátott.*

*A tó **vízügyi minőségét** évente egyszer az önkormányzat által megbízott cég végzi az következő paraméterekre:*

*általános vízkémiai paraméterek (pH, fajlagos vezetőképesség, ammónium, nitrit, nitrát, szulfát, az összes nitrogén, foszfát, összes lebegő anyag, az összes alifás szénhidrogén, peszticek). **Ezenkívül a tó vízminőségét halgazdálkodás szempontjából a horgász egyesület megbízásából 3-4 alkalommal tószakértő vizsgálja. Az egyesület elvégezteti a szükséges biológiai iszaptalanítást is. A víz levegőztetését elektromos árammal működő speciális gép folyamatosan biztosítja.***

*A tó kellemes szórakozást, sportolást, horgászást, kikapcsolódást biztosít a látogatóinak.*

*Az ingatlan az **IZ-XVIII/S építési övezetbe tartozik.***

(1) A területen sportlétesítmények és strand, valamint azokat kiegészítő, vagy kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el.

(2)[2] Az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IZ-XVIII/S	4 000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	0%	35%	4,0 m	10,5 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## 8./ Összehasonlító adatok, fajlagos telekár

*Az ingatlanhoz közeli, eladásra meghirdetett építési telkek átlagárát határozom meg és a speciális funkciójú ingatlan értékét befolyásoló tényezőkkel határozom meg a fajlagos értéket.*

*Eladásra kínált ingatlanok:*

*1. Erzsébet telepen, 28962 m<sup>2</sup> kiterjedésű 45%-os beépíthetőségű üres ingatlan, az utcában összes közműhálózatra beköthetően 725 000 000 Ft. Fajlagos ár: 25033 Ft/m<sup>2</sup>*

*2. Erzsébet telepen, 2000 m<sup>2</sup> kiterjedésű 45%-os beépíthetőségű üres ingatlan, az utcában összes közműhálózatra beköthetően 56 000 000 Ft. Fajlagos ár: 28000 Ft/m<sup>2</sup>*

*3. Gyömrői út mentén 29800 m<sup>2</sup> kiterjedésű I-XVIII/K1 övezetbe sorolt 45 %-os beépíthetőségű üres ingatlan az összes közműhálózatra beköthetően 899 000 000 Ft. Fajlagos ár: 30 168 Ft/m<sup>2</sup>*

*4. Erzsébet telepen, 10 437 m<sup>2</sup> kiterjedésű 45%-os beépíthetőségű üres ingatlan, az utcában összes közműhálózatra beköthetően 295 000 000 Ft. Fajlagos ár: 28265 Ft/m<sup>2</sup>*

*Átlagos fajlagos ár: 27 739 Ft/m<sup>2</sup>*

### **Értéket befolyásoló tényezők:**

*Kínálati ár: -4 %*

*Vezeték joggal terhelt 46 m<sup>2</sup> területe: -1%*

*Az övezeti besorolása szerinti beépíthetősége a tó kiterjedése, illetve a rézsűk védelme továbbá a jelenlegi beépítettsége miatt csekély, az összehasonlított ingatlanok beépíthetősége 45 %-hoz képest - 36%*

*Felszíni nyílt csapadékvíz elvezető árkok által a tóba kerülő csapadékvíz könnyen elfertőzheti a tó vizét és a betelepített halakat kipusztíthatja, mivel biológiailag zárt egységet alkot a bányató.: - 10 %*

*Sportolást, regenerálódást biztosít a látogatóinak: +6 %*

*Budapesten kevés bányató található. A kerületi lakosoknak nem kell messzire menni az élmények miatt, melyet a tó biztosít: + 5 %*

*Környezetének mikroklímáját kedvezően befolyásolja: + 1 %*

felszíni csapadékok befogadója: +4%

**Korrektció összesen: -35 %**

**Korrigált fajlagos ár:  $0,65 \times 27\,739 \text{ Ft/m}^2 = 18\,030 \text{ Ft/m}^2$**

**A 9630 m<sup>2</sup> kiterjedésű telek piaci értéke:  $18\,030 \text{ Ft/m}^2 \times 9630 \text{ m}^2 = 173\,632\,270 \text{ Ft}$ , kerekítve 173 630 000 Ft.**

**Az önkormányzat tulajdonában lévő félépítmények, mely a bányató által biztosított horgászás fenntartását biztosítja az alábbi értékeket képviselik:**

*Az ingatlan műanyag-bevonatos horganyzott kerítése fonatból, betonlappal 70-40 cm , betonlábazattal, 2,5 m idomacél oszlop kiosztással, bejárati kapuval , feszítő huzalokkal becsült érték: 2 000 000 Ft.*

*Hagyományos szerkezetű, kontyolt nyeregtetős , alapincézetlen épület, két nemű WC előtérrel, kézmosókkal, iroda, raktár helyiséggel, fedett terasszal 30 m<sup>2</sup> ill. 23 m<sup>2</sup> alapterülettel becsült érték: 6 400 000 Ft.*

**Növényzet becsült értéke: 3 000 000 Ft**

*( az érték meghatározásához az Építőipari Költségbecslési segédletet használtam fel)*

**A 9630 m<sup>2</sup> kiterjedésű, a Balázs tavat magába foglaló ingatlan vagyoneértéke kerekítve: 185 000 000 Ft, azaz száznyolcvanötmillió forintban határozható meg.**

#### **9./ Hozamértékkel meghatározott bérleti díj**

*Az eljárás lényege, hogy az ingatlan jövőben várható bevételeinek jelenértékét határozzuk meg.*

*Tőkésíteni annyit jelent, mint kiszámítani az ingatlan jövőbeli hozamának jelen értékét, másként fogalmazva a nyereséget (bérleti díj- kiadási költségek) értékre konvertálni.*

*Tőkésítési ráta: a jövedelmek tőkésítésére használt ráta, százalékban kifejezett hányados, osztószám.*

*A tőkésített érték: adott nagyságú nyereség (tőke) értéke, feltételezett megtérülési ráta alapján számítva.*

*Tőkésítés: valamely jövedelem (bérleti díj-kiadási költségek= nyereség) tőkésítése, a jövedelemre való jogcím átváltoztatása akkora tőkére, amelynek kamata a kérdéses jövedelemmel egyenlő.*

**Az alábbi képlettel számoltam :  $P = A / i$**

**P= vagyoneérték**

$A$ =eredmény ( éves bérleti díjbevétel bruttó, egyéb értékek: **egészségmegőrzés** a sportolási , horgászási tevékenységgel, **levegő hűtése**(kevesebb elektromos áram fogyasztása a meleg hőmérséklet hűtésére a környező területen, **csapadékvíz befogadó funkció**, így a felszínen keletkező csapadék befogadására műtárgy kiépítése nem szükséges ).

$i$ =diszkontálási kamatláb

$i$  függ közvetve a reálkamatlábától, az inflációs rátától és a gazdasági helyzet miatti kockázati pótléktól, továbbá piaci kereslettől és a kínálattól.

**A bruttó díjbevételt egy évre 500 Ft/m<sup>2</sup> árban határozom meg.**

**500 Ft/m<sup>2</sup>/év x 9630 m<sup>2</sup> = 4 815 000 Ft, azaz négymillió-nyolcszázötvenötezer forint.**

A helyszíni szemlém során tapasztaltak alapján és számításaim szerint, az önkormányzati vagyon állapotának megőrzése érdekében a bérlő által elvégzett tevékenységek (vízminőség megőrzése, a természeti és az épített környezet megóvása, karbantartása és a biztonságos működés biztosítása) **becsült éves költsége értéksávban meghatározva: 4,5 - 5 millió forint.**

**A vagyonérték meghatározásánál egyéb értékeket is meg kell becsülni.**

**A becsléshez hasonló bányavagyonokra készített hatástanulmányokat vizsgáltam.**

**Az egyéb értékek becslésem szerint a díjbevétel 50 %-a forintosítható, vagyis 2 407 500 Ft.**

$P = 7\,222\,500 / 0,04 = 180\,562\,500$  Ft , kereken 181 000 000 Ft

**Az ingatlan vagyonértékét, a két módszerrel megállapított érték számtani átlagában:(181 millió forint+ 185 millió forint) /2= 183 millió forintban azaz száznyolcvanhárom forintban határozom meg.**

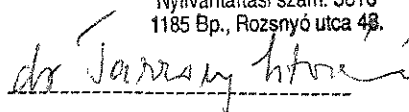
**10./ Érvényesség:**

**A jelen szakvélemény érvényességi ideje a kelteztől számított 6 hónap.**

Budapest, 2020.október 19.

Szakvéleményt készítette:

Dr. Tarrósy Istvánné  
ingatlan-értékbecslés szakterületen  
működő mérnök igazságügyi szakértő  
Nyilvántartási szám: 3616  
1185 Bp., Rozsnyó utca 48.



(: dr Tarrósy Istvánné:)

ingatlan-értékbecslés szakterületen működő  
mérnök igazságügyi szakértő  
igazolványszám:00 3616

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/376776/2020

2020.09.21

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Beltérület 153515/2 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett tó

0

9672

0.00

1. bejegyző határozat: 42105/1/1998/98.01.23

Halászlati jog az 1997. évi KLI. tv. 3.§-ban foglaltak szerint, Jogosultja: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 194106/1/2001/01.08.09

jogcím: adásvétel 126239/2001.05.09

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 194106/1/2001/01.08.09

- a T-61003 tisz-ú térrajz alapján a 153515 hrsz-ú megosztva 153515/1 hrsz-ú 6914 m2 és 153515/2 hrsz-ú 9630 m2 ingatlanokra.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 104369/1/2012/12.04.17

Vezetékjog

az ingatlan 46 m2 nagyságú területére, ( VMB-181/2010 ) Az 53239/2/2011/11.02.15 számú ügyirat rangsorában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE