

221/2007.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTERE**

**Tárgy:** Javaslat a Budapest, XVI. ker. Táncsics u. 23. sz. alatti 105636 hrsz-ú ingatlanban lévő megüresedett önkormányzati bérlakások elidegenítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest, XVI. ker. Táncsics u. 23. (hrsz: 105636) alatti ingatlan 5 lakásból álló mátyásföldi villaépület, mely a XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi. Az ingatlan a vagyonkataszterben a forgalomképes önkormányzati lakások között van nyilvántartva.

**Az ingatlan adatai:**

Megnevezése: lakóház, udvar és egyéb épület

Telek területe: 2157 m<sup>2</sup>

Felépítmények területe: 455 m<sup>2</sup>

Közműellátottság: víz, villany, gáz, csatornahálózatra nincs rákötve

Jellegi funkció: több lakásos lakóház

Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per, teher és igénymentes (1. A-B sz. melléklet)

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000.(VII.14.) rendelet (KVSZ) szerint az ingatlan L3-XVI/ÓM (Ó-Mátyásföld jellemzően szabadon álló beépítésű lakóépülete) övezeti besorolású.

A KVSZ 2/a melléklete szerint az ingatlan városképi jelentőségű épület (2. sz. melléklet).

A 2007. évi költségvetés az ingatlan elidegenítést nettó 58.333,-Ft értéken tartalmazza.

Az értékbecslő a lakások egyenkénti forgalmi értékét az alábbiak szerint határozta meg:

Főépület földszint 2. lakás:	20.500.000,-Ft
Főépület földszint 3. lakás:	13.600.000,-Ft
Főépület földszint 4. lakás	20.300.000,-Ft
Főépület tetőtér 1. em. 1. :	9.400.000,-Ft
Melléképület földszint 1. lakás:	6.100.000,-Ft

A lakások együttes beköltözhető forgalmi értéke: 69.900.000.-Ft (3. sz. melléklet)

Az ingatlan elidegenítését ÁFA kötelezettség nem terheli.

Az előterjesztő az önkormányzati bérlakásokat együttesen javasolja értékesíteni.

A költségvetési rendelet módosítása szerint a Táncsics u. 23. sz. alatti ingatlan értékesítéséből befolyó bevétel a Lakáslapba kerül.

*Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésnek szabályairól szóló 49/2004. (XII.29.) rendelet(Elidegenítési rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében, az Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítésre történő kijelölésről a lakáskonceptióban foglaltak keretében Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt.*

*Az Elidegenítési rendelet 2§(2) értelmében az Önkormányzat tulajdonában álló, a lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakásokat a jelen rendelet 3.§-ában foglalt kivétellel- pályázati eljárás útján kell elidegeníteni, mely lebonyolításának módját az önkormányzat vagyonának értékesítése és hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004.(IX.30.) önkormányzati rendelet szabályozza.*

Árverési hirdetmény (4. sz. melléklet).

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést 2007.07.17-i ülésén tárgyalta. A Bizottság az Táncsics u. 23. s. alatti ingatlanban megüresedett bérlakások együttes értékét Áfa mentesen 100 millió forintban határozta meg, a licitlépcsőt pedig 100 ezerről 500 ezer forintra javasolta felemelni.(5-6.sz. melléklet).

*Az Elidegenítési rendelet 4.§ (6) bekezdése értelmében az értékecselő javaslatától a GTB legfeljebb 20 %-kal eltérhet. Ha ennél nagyobb eltérést tart indokoltnak, akkor a beköltözhető forgalmi érték meghatározásról a GTB előterjesztése alapján a Képviselő-testület dönt.*

Az előterjesztő javasolja az ingatlan 80.000.000,-Ft (Áfamentesen) áron történő elidegenítését, és a Képviselő-testület döntése esetén intézkedik az ingatlan széles körben történő meghirdetésről.

Kérjük T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjék.

**Határozati javaslat:** A Képviselő-testület a Budapest, XVI. ker. Táncsics u. 23. sz. alatti, 105636 hrsz-ú felépítményes lakóingatlant 80.000.000.-Ft (Áfamentes) áron értékesíti, mely egyben az induló licitár.  
A licitlépcső: 500.000,-Ft.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az árverési hirdetmény kiírásra.

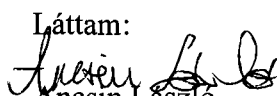
A vételár kifizetése a 35/2004.(IX.30.) rendelet vonatkozó előírásai szerint történik.

Határidő: 2007. október 15.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2007. augusztus 14.

  
Dr. Csomor Ervin  
alpolgármester

Láttam:  
  
Ancsin László  
Jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

- 1. Tulajdoni lap, térkép, légi fotó*
- 2. KVSZ 2/A melléklet*
- 3. Ingatlanforgalmi értébecslés*
- 4. Árverési hirdetmény*
- 5. 157/2007.(VII.17) GTB határozat*
- 6. 158/2007.(VII.17.) GTB határozat*

1/A melléklet

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

<b>Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.</b>	
<b>Munkapéldány</b> <b>Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!</b> 2007.08.21	
<b>BUDAPEST XVI.KER.</b> <b>Belterület 105636 helyrajzi szám</b>	Szektor: 53 Térképszelvény: 2949
1160 BUDAPEST XVI.KER. Táncsics utca 23.	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
- Kivett lakóház, udvar és egyéb épület 0 2157 0.00	
<b>II. rész</b>	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 85192/1992/1992.03.25 jogcím: 1991.évi XXXIII.tv.34.par./1/ jogállás: tulajdonos név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.	
<b>III. rész</b>	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
<b>Tulajdoni lap vége</b>	

A megr

Megnev

Keresés  
szerintHálózat  
használa  
BUDAP  
XVI.KER  
belterüle  
105636 (BUDAP  
XVI.KER  
Táncsics  
23.)

Összese

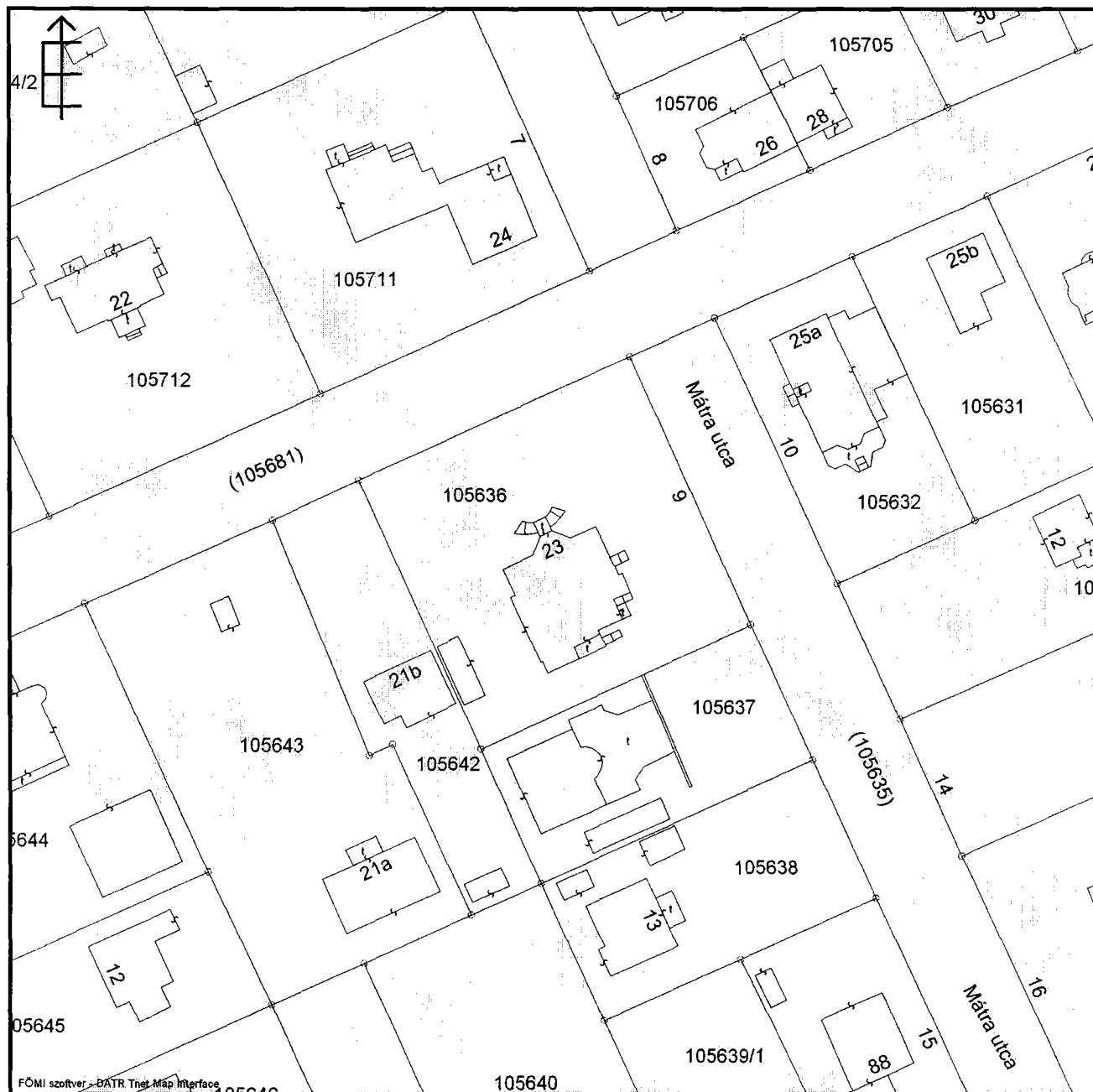
Súgó

1/B nebbled

## Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105636

Méretarány: 1 : 1000

Terület 2157 m<sup>2</sup>

Előzetes hrsz: 123

1/C melléklet



## Városképi jelentőségű épületek és építmények:

Cinkota		
Szerb Antal Gimnázium		
Öregmalom		
<del>Batthyányi Ilona u. 28.</del>	<del>116710</del>	törölve <sup>157</sup>
Vidámvásár u. – gyógyszertár – Szabadföld út sarok	116777	
Tóköz utca	116212	kertegyüttes
Ostoros utca	118732	Alsó-Malom épülete
Batthyány Ilona u. 12.	116696	síremlék <sup>158</sup>
Batthyány Ilona u. 16.	116699	lakóház <sup>159</sup>
Vidám vásár u. 72.	116671	volt községháza <sup>160</sup>
Mátyásföld		
Zsélyi Aladár u.	106046 106049 106035 106026 106024 106002 106001 106000 105973	(Mészáros J. u. kerítésszakasz is) (Mészáros J. u. kerítésszakasz is) (teljes utcai kerítés) (Hunyadvár u. kerítésszakasz) (Zsélyi A. u. kerítésszakasz) (Zsélyi a. u. kerítésszakasz) (utcai kerítés)
Pilóta utca	106040 106038   105986 105979 105978/2 105795 105802 105803 105804 105931 105933 106031  105926	(Veres P. út és a Pilóta u. kerítés) (Pilóta u. kerítés is)   (utcai kerítés egy szakasza) (utcai kerítés)  (Pilóta u.- Mészáros utcai kerítések is) (az utcai kerítés) (utcai kerítés is) (Pilóta utcai kerítés egy szakasza is)  (Pilóta u.- Mészáros utcai kerítések is)
Koronafürt utca	105800/2 105920	(Koronafürt - Mészáros u. kerítés) (Hunyadvár - Koronafürt u. kerítés is)

<sup>156</sup> Módosította: 31/2006. (IX. 29.) Ör. 8. §<sup>157</sup> Batthyány u. 28. (116710 hrsz) törölve 22/2007. (VII. 4.) 12. § (2) c) pontja<sup>158</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2007. (VII. 4.) 12. § (2) bek. b.) pontja<sup>159</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2007. (VII. 4.) 12. § (2) bek. b.) pontja<sup>160</sup> Rendeletbe iktatta: 22/2007. (VII. 4.) 12. § (2) bek. b.) pontja

	105819	(kerítés egy szakasza)
	105850	(kerítés)
Prodám utca	105924	(Hunyadvár - Prodám u. kerítés is)
	105923	(Prodám - Aranyfűrt u. kerítés is)
	105936	
Diósy Lajos utca	105767	(Veres P. - Diósy utcai kerítés)
	105830	(Mészáros - Diósy u. kerítés is)
	105829	
	105853	(utcai kerítés és előkerti építmény is)
	105854	(Májusfa - Diósy u. kerítés és előkerti építmény is)
	105824	(utcai kerítés egy szakasza is)
	105875	(utcai kerítés egy szakasza)
	105877	(utcai kerítés)
	105879	(utcai kerítés)
	105880	
	105881	(Diósy u. kerítés)
Imre utca	105755/1	
	105758	
	105751	(Imre u. - Táncsis utca kerítés sarok)
Mátyás király tér	105679	(utcai kerítés)
	105678	(utcai kerítés)
	105677	(utcai kerítés)
	105840	
Bökényföldi u.	105743	
	105744	(utcai kerítés is)
	105745	(utcai kerítés egy szakasza is)
	105668	(Táncsics u. kerítés egy szakasza)
	105608	
	105592/2	(Bökényföldi u. – Rajka utcai kerítés is)
	105590	
	105588	(Bökényföldi u. kerítés egy szakasza is)
Huszár u.	105726/1	
	105551	(utcai kerítése is)
	105552	(utcai kerítése)
	105553	(Huszár u. - Rajka utcai kerítés)
	105601	(utcai kerítése)
	105602	(utcai kerítése)
	105597	(Rajka utcai kerítése is)
	105596	(utcai kerítés egy szakasza is)
	105595	(Petúnia u. kerítés egy szakasza is)
	105658	
Csinszka u.	105646	
	105571	
	105508	utcai kerítése
Mátra utca	105638	utcai kerítése
Mészáros u. - Táncsics u.	106032	
	106043	utcai kerítés egy szakasza
	105821	(utcai kerítés)
	105760	utcai kerítés is
	105833	

	105750	(utcai kerítés is)
	105669	(utcai kerítés egy szakasza)
	105636	
	105652	
	105668	(utcai kerítés egy szakasza)
	105802	(Mészáros u. – Pilóta u. kerítés)
	106035	(utcai kerítés egy szakasza)
	106049	(utcai kerítés egy szakasza)
	105724	
	105725	
	105659	
	105736	
	105745	(utcai kerítés egy szakasza)
	105751	(utcai kerítés egy szakasza)
	105802	(Mészáros u. – Pilóta u. kerítés)
	106035	(utcai kerítés egy szakasza)
	106049	(utcai kerítés egy szakasza)
Hunyadvár u.	105922	(utcai kerítés is)
	105027	utcai kerítése
	105820	(utcai kerítés is)
	105665	utcai kerítése
	105634	
	105664	
	105826	
	105828	(utcai kerítés) <sup>161</sup>
Erzsébet-liget	105842/40	volt tisztikaszinó épület <sup>162</sup>
Szilágyi M. u.	105963/2	
	105964	
	106005	
	105969	
Nagyvázsony u.	105977	(utcai kerítés is)
	105934	
Májusfa u.	105901	
	105910	(utcai kerítése)
	105909	(utcai kerítése)
	105855	utcai kerítés egy szakasza és előkerti építmény is
Rajka u.	105607	(utcai kerítése)
	105600	(utcai kerítése)
	105593/2	(utcai kerítés egy szakasza is)
	105563	
	105597	
Petúnia u.	105561	(utcai kerítés)
	105560	
	105595	(kerítés egy szakasza is)
	105594	
Veres P. u.	105786	
	105757	
	105749	

<sup>161</sup> Rendeletbe iktatta: 16/2005. (V. 25.) Ör. 4. §

<sup>162</sup> Rendeletbe iktatta: 16/2005. (V. 25.) Ör. 4. §

Csömöri út	112157	első elemi iskola
Rákosi út – Hársfa u.	108812	volt iskola
	108804	óvoda
<b>Rákosszentmihály</b>		
Katolikus templom		
Vágóhíd	112544	
Kölcsey iskola	109800	
Első Iskola (Iskola u. 6.)	112157	
József u. – Petőfi u. sarok	111730	(domborművek)
Rákosi út – Hársfa u. sarok 21/B	108812	óvoda
	108804	volt iskola
Zirman sor	109803- 109809	
Harcza sor	109319 109335	(Rákosi úttól – Mária utcáig)
Batthyányi u. 16 (okleveles)	110207	
Batthyány utca	110217	
Batthyányi u. 26-28.	110252	
Batthyányi u. 38.	110603	
Budapesti út 2.	110389	
Iharfa u. 18-20.	109738/1.	
Szent Korona u. 136.	109539	
Templom tér 8.	109889	cserkész otthon
Ilona u. 57.	109367	Pálfi térnél
József u. 47.	109316	kapu – kerítés
Milán u. 23.	110089	Sashalom utca sarok 1922.
Nádor u. 51.	110425	1911.
Pálya u. 79.	110834	1910. Bognár Jánosné
Rákosi út 46.	110576	
Rákosi út 58.	110598	Otte villa
Rákosi út 84.	109918	1892. Dorozsmai Lajos
Ságvári u. 18.	109862	Dr. Bella Irén
Szent István u. 12.	110292	Spüller Dezsőné
Ilona u. 1.	109080	Csabor Kálmán, Lányi villa 1897.
Mária u. 4-6.	109139/2	Pálfi J. u., 1896.
Lajos u. 63.	109382	1893.
Sándor u. 1.	109101	1893. Lehel István
Sándor u. 49-51. – Rákosi út sarok	109276	1891. Németh Zsigmond
Ilona u. 57.	109367	1892. Zier Gusztáv
Madách u. 8.	111857	1884. Chapek nyaraló
Madách utca	109800	épület
Mária u. 89.	109509	1899. Müller Károly
Rákosi út 59.	110259	1880. körül
<b>Sashalom</b>		
Pirosrózsa utca	100272	
<b>Mátyásföld</b>		

Erzsébet-liget	105842/40	volt „Tiszi Kaszinó”
----------------	-----------	----------------------

3. sz. melléklet

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Táncsics u. 23. 105636 hrsz-ú  
ingatlanról

**Budapest, 2007. június**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése: : lakóház, udvar és egyéb épület

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület) : Budapest XVI. (Mátyásföld)  
Utca, házszám : Táncsics u. 23.  
Irányítószám. : 1165  
Hrsz : 105636

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad : XVI. Ker. Önkormányzat 1/1  
Bérlő neve : nincs

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

: piaci forgalmi érték

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan telek területe : 2157 m<sup>2</sup>  
Felépítmények területe bruttó : 455 m<sup>2</sup>  
Közmű ellátottság : összközmű, csatorna bekötés nélkül  
Jelenlegi funkció : több lakásos lakóház

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Megnevezés	Forgalmi érték Ft
főépület földszint 2. lakás	20.500.000.
főépület földszint 3. lakás	13.600.000
főépület földszint 4. lakás	20.300.000
főépület tetőtér 1. em. 1.	9.400.000
melléképület földszint 1. lakás	6.100.000
<b>Mindösszesen</b>	<b>69.900.000</b>

Budapest, 2007. június hó

Készítette:

  
Wéber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Táncsics u. 23. fsz. 3. alatti, a 105636 helyrajzi számú ingatlan értékelésére.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan elidegenítése miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (2006.06.18.)
- Hivatalos térképmásolat

Az ingatlanon 2007. június 21-én szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az épület egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a helyszíni szemlén jelenlévő bérlők szóban közölt információit is hasznosítottam.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Táncsics u. 23.
Helyrajzi szám	: 105636
Megnevezése	: lakóház, udvar és egyéb épület
Területe	: 2157 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhelések	: A III. rész bejegyzést nem tartalmaz

## 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Ómátyásföld szélén helyezkedik el a Táncsics u. és a Mátra utca sarkán. Az utca szabályozott, kiépített a Táncsics u. felől szilárd, a Mátra u. földburkolatú. Az ingatlan közvetlen környezete vegyes korú és minőségű kertes családi házakkal, villákkal beépített. Infrastrukturális ellátottsága jó, az alapellátás intézményei 10 percen belül elérhetőek.

### Megközelíthetőség:

- többféle autóbusz, HÉV, megálló 3-5 percen belül

### Közművesítettség, technikai felszereltség:

A terület összközműves, azonban a tárgyi ingatlan nincs bekötve a csatornahálózatba.

## 4.3. Az ingatlan jellemzői

Az ingatlan kerített ősfás saroktelken helyezkedik el. A telken egy főépület és egy melléképület helyezkedik el. A telken lévő főépület régi stílusos villa, melyben 4 lakás kialakított, a melléképületben 1 lakás található. A telek szabályos téglalap alakú saroktelek. Felszíne sík. Füvesített, az udvarban nagy méretű lombos és örökzöld fák találhatóak.

Az ingatlan nem társasház.

- Telek területe: 2157 m<sup>2</sup>

### Műszaki leírás

Alapozás:	Sávalap.
Szigetelés:	Talajnedvesség elleni szigetelése nem ismert.
Falazatai:	Tégla.
Födémszerkezete:	Vegyes födémszerkezet.
Tetőszerkezete:	Fa-szerkezetű összetett nyeregtető.
Héjazata:	Kerámia cserép, 2006-ban felújítva
Bádogosmunkák:	Horganylemezből készültek.
Homlokzat:	Hagyományos kőporos vakolat, közepes állapotban.
Nyílászárók:	Fa keretszerkezet, 2 rétegű üvegezés.

Alapterületi adatok épület:

Megnevezés	hasznos alapterület m <sup>2</sup>	korrigált terület m <sup>2</sup>
főépület földszint	196	196
főépület tetőtér	42	42
főépület pince	180	90
melléképület földszint	37	22
<b>Összesen</b>	<b>455</b>	<b>350</b>

A korrigált alapterület számításánál a pincszinten 0,5 a melléképület esetében 0,6-os szorzót alkalmaztam.

Alapterületi adatok lakásonként

Megnevezés	lakóterület m <sup>2</sup>
főépület földszint 2. lakás	74
főépület földszint 3. lakás	49
főépület földszint 4. lakás	73
főépület tetőtér 1. em. 1.	42
melléképület földszint 1. lakás	37
<b>Összesen</b>	<b>275</b>

Az épület leírása:

Az épület szabadonálló beépítésű, pince (alagsor) magASFöldszint szintekből áll, a tetőtér egy része beépített. Feltehetőleg az 1930-as években épült, pontos adat nem áll rendelkezésre. Az eredeti épületet a hátsó részben oda nem illő részekkel bővítették. Az épület viszonylag jó állapotú, az utolsó felújítás kb. 20 éve történt, 2006. nyarán felújításra került a tetőszerkezet és a héjazata valamint a bádigos szerkezetek. A villaépület földszintjén 3 db, a tetőtérben 1 db lakást alakítottak ki. A telekhatáron álló melléképületben 1 lakás került kialakításra.

A főépületben lévő lakások belső kialakítása egyszerű, a lakásokban jelentős felújítás lényegében az 1960-as, 70-es évek óta nem volt. A földszint 2. sz. lakásban jelentős nedvesedési nyomok találhatók, mely feltehetően a megfelelő külső csapadékvíz elvezetéssel és szigeteléssel megszüntethetőek.

A melléképületben elhelyezkedő lakásban történtek ugyan felújítások, azonban maga az épület gyenge műszaki állapotú.

Összességében nagy saroktelken elhelyezkedő régi stílusos villaépület, mely a tetőszerkezeten és annak héjalásán kívül felújítandó, korszerűsítendő.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek.

#### *Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer*

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg.

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

## **5.2. Értékmeghatározás**

Az értékelés során 1. lépésben meghatároztam az ingatlan összértékét. 2. lépésben Megrendelő kérésére, tekintettel arra, hogy az épületben önkormányzati bérlakások vannak, meghatároztam a lakások értékét az összértékből kiindulva.

Az ingatlan összértékének meghatározásánál figyelembe vett alapterületi adatok:

Telek terület:	2157 m <sup>2</sup>
Épület korrigált alapterülete:	350 m <sup>2</sup>

Értékelő táblázat a következő lapon.

## Összehasonlító adatok:

forrás: saját adatbázis

	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlan címe: irányítószám, helység, kerület,	Budapest XVI.	XVI.	XVI.	XVI.
községi terület (utca, út, tér, stb.) megnevezése	Táncsics u. 23.	Zsélyi A.	Mészáros J.	Hunyadvár
ingatlan megnevezése	lakóház, udvar és egyéb ép.	cs. ház	cs. ház	cs. ház
ingatlan jellemző hasznosítása:	több lakásos lakóház	villa	villa	villa
épületek korrigált alapterülete (m <sup>2</sup> )	350	295	340	268
értékelt ingatlanhoz tartozó telek terület (m <sup>2</sup> )	2 157	1 908	2 100	2 160
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		72 000 000	139 000 000	120 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007. június	2007. június	2007. június
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		244 068	408 824	447 761
kínálat / eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat / idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		219 661	367 941	402 985

## értékmódosító tényezők:

fő épület építés éve:	1930	1900	1900	1930
fő épület gépészete (fűtése és hmv ellátása)	gázkonvektor, villanybojler	cirkó	cirkó	cirkó
A fő épület általános állapota:	felújítandó	közepes	felújított luxus	felújított luxus

## műszaki szempontok:

megszokottól eltérő méret		-3,0%		-5,0%
épületgépészet, felszereltség		-3,0%	-10,0%	-10,0%

## építészeti szempontok:

belső elrendezés		-5,0%	-5,0%	-5,0%
------------------	--	-------	-------	-------

## használati szempontok

építés, felújítás éve, karbantartás helyzete	műszaki állapot, felújítások		-30,0%	-30,0%
komolyabb káresemények				

## telekadottságok

telek használat, alakja, beépíthetősége.				
--	--	--	--	--

## infrastruktúra

közművesítettség				
közlekedés, alapellátás, intézmények távolsága				

## környezeti szempontok

szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet, panoráma				

## alternatív hasznosítás szempontjai:

funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség				
---	--	--	--	--

## jogi szempontok, hatósági szabályozás:

tulajdonviszonyok rendezettség				
résztulajdon, osztatlan tulajdon				

## összes korrekció

		-11,0%	-45,0%	-50,0%
--	--	--------	--------	--------

## korrigált fajlagos alapár

		195 498	202 368	201 493
--	--	---------	---------	---------

átlagár (Ft/m<sup>2</sup>):

		199 786		
az ingatlan értéke az összehasonlítás alapján kerekítve (Ft): egyedi forgalomképességet befolyásoló tényezők hatása nélkül		69 900 000		

A forgalmi érték per-, teher- és igény-mentes, kiürített állapotra vonatkozik.

**Értékmeghatározás lakásonkénti bontásban**

<b>Megnevezés</b>	<b>lakóterület m<sup>2</sup></b>	<b>súlyozott terület</b>
főépület földszint 2. lakás	74	100% 74
főépület földszint 3. lakás	49	100% 49
főépület földszint 4. lakás	73	100% 73
főépület tetőtér 1. em. 1.	42	80% 34
melléképület földszint 1. lakás	37	60% 22
<b>Összesen</b>	<b>275</b>	<b>252</b>

Az ingatlan összértékéből a lakásonkénti meghatározás levezetéséhez az összemérhetőség miatt az épületen belüli elhelyezkedés és a használhatóság miatt a fenti korrekciókat tartottam indokoltnak.

Az ingatlan összértéke: 69.900.000 Ft

Fajlagos érték súlyozott lakóterületre vetítve:  $69.900 : 252 = 277.380 \text{ Ft/m}^2$

<b>Megnevezés</b>	<b>súlyozott lakóterület m<sup>2</sup></b>	<b>Forgalmi érték Ft kerekítve</b>
főépület földszint 2. lakás	74	20.500.000.
főépület földszint 3. lakás	49	13.600.000
főépület földszint 4. lakás	73	20.300.000
főépület tetőtér 1. em. 1.	34	9.400.000
melléképület földszint 1. lakás	22	6.100.000
<b>Összesen</b>	<b>252</b>	<b>69.900.000</b>

**6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK**

**Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke összesen:**

**69.900.000.- Ft,**

azaz hatvankilencmillió-kilencszázezer forint -

**lakásonkénti bontásban**

<b>Megnevezés</b>	<b>Forgalmi érték Ft</b>
főépület földszint 2. lakás	20.500.000.
főépület földszint 3. lakás	13.600.000
főépület földszint 4. lakás	20.300.000
főépület tetőtér 1. em. 1.	9.400.000
melléképület földszint 1. lakás	6.100.000

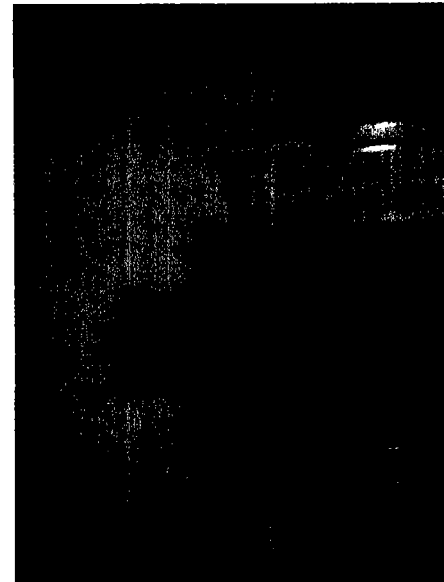
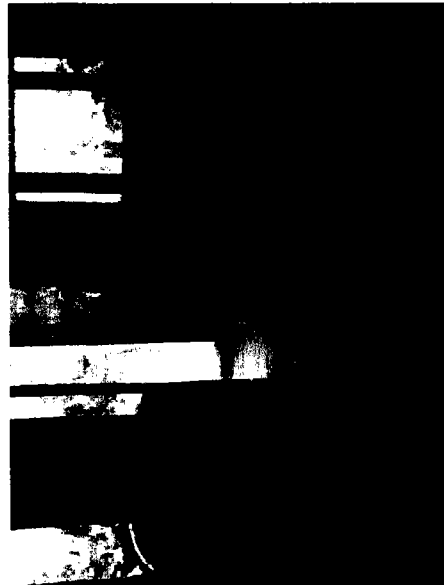
Budapest, 2007. június

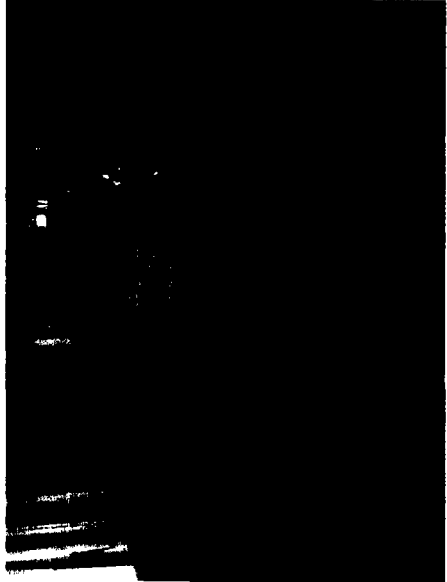
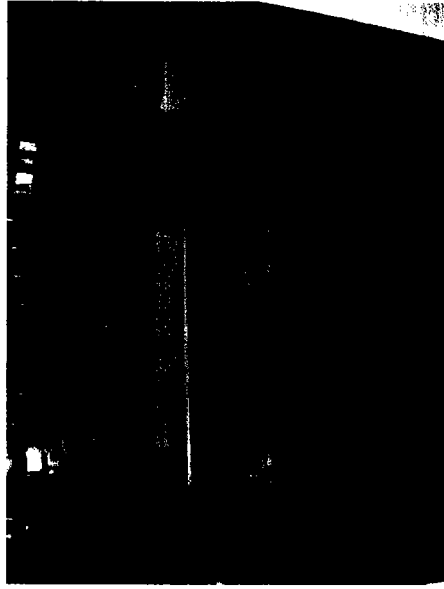
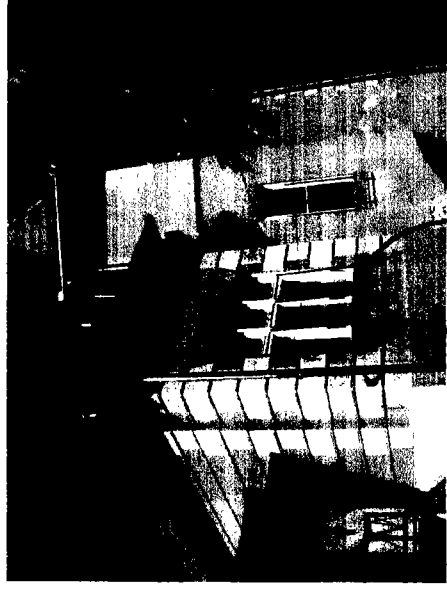
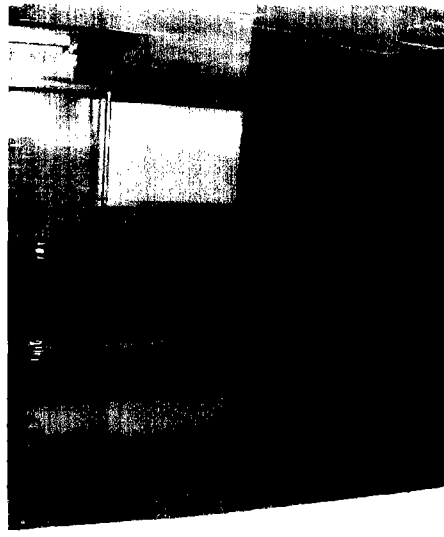
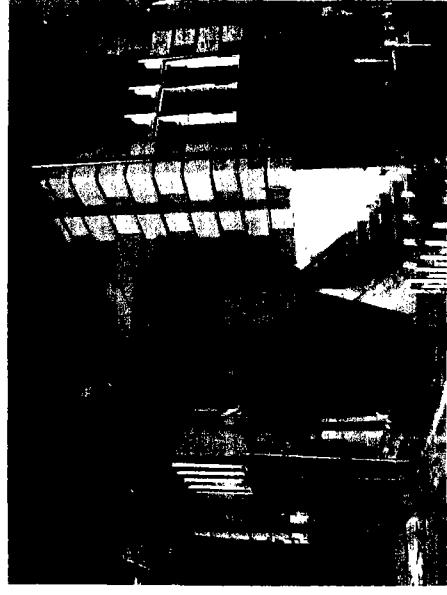
A circular stamp with the text "WÉBER ANNA" at the top, "1162 Bp." on the left, and "Cibaknéza u. 74." on the right. A handwritten signature is written over the stamp.

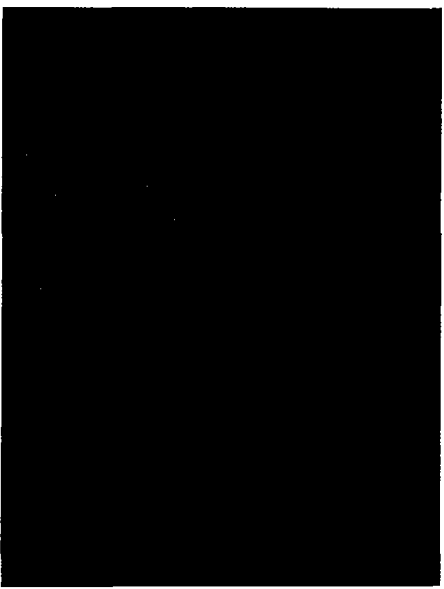
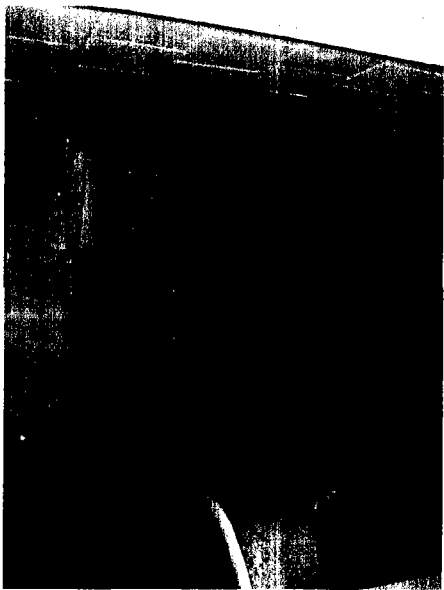
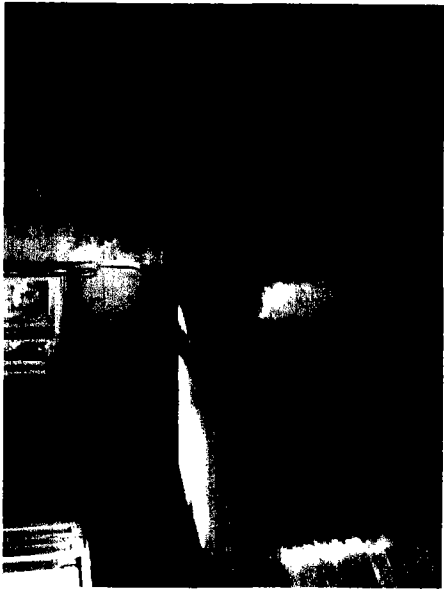
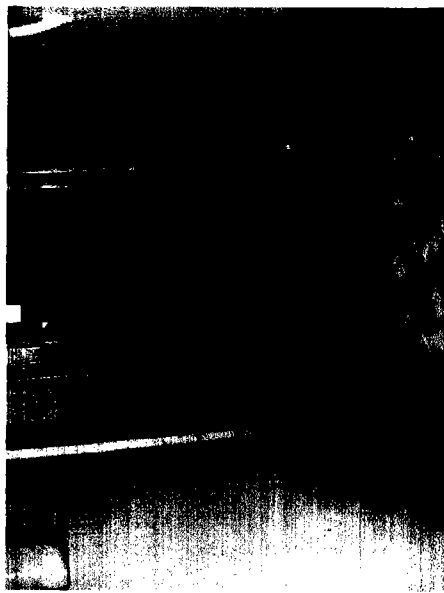
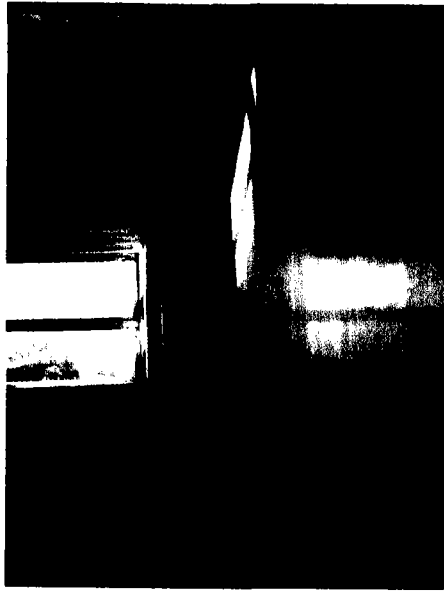
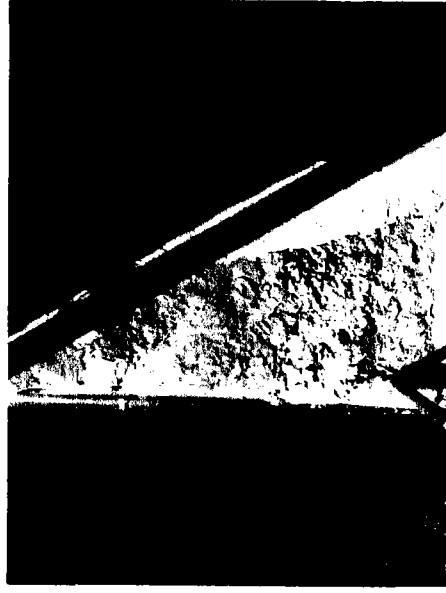
**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

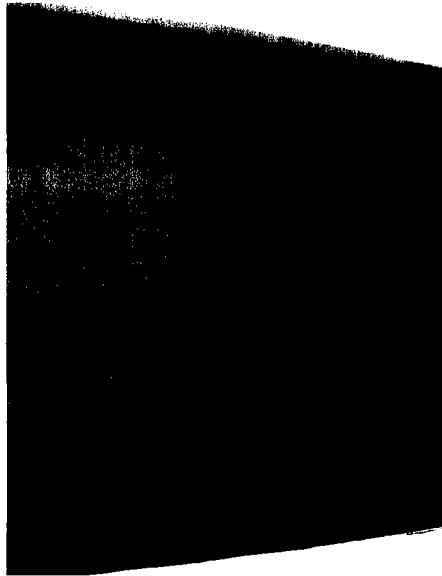
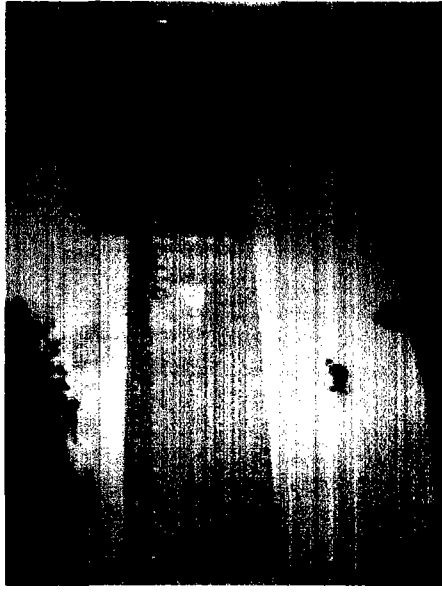
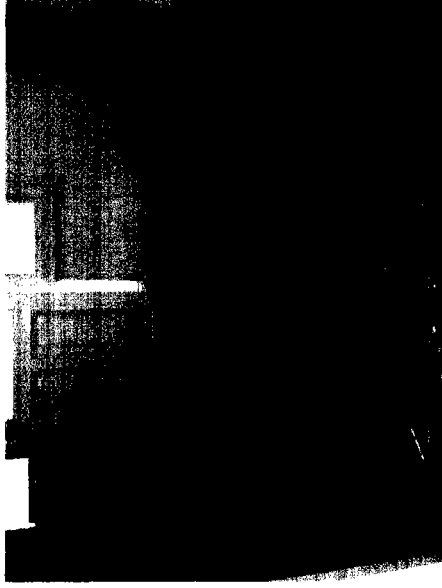
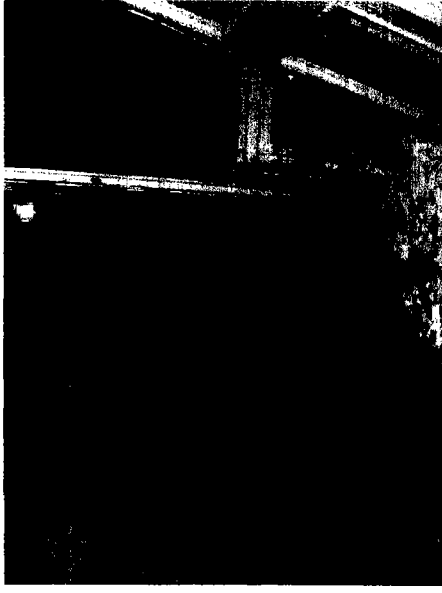
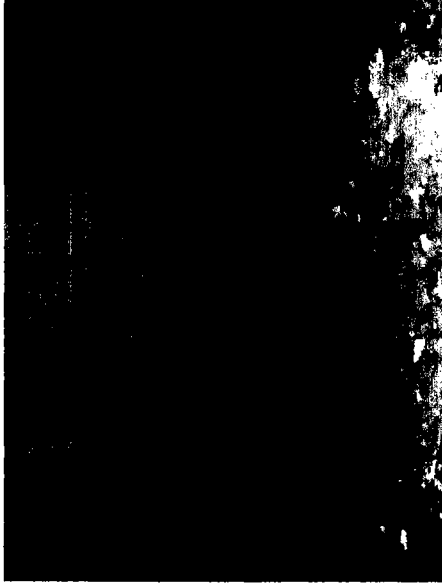
**Mellékletek:**

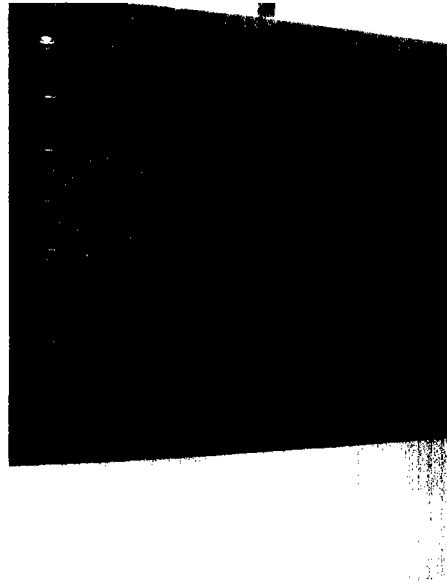
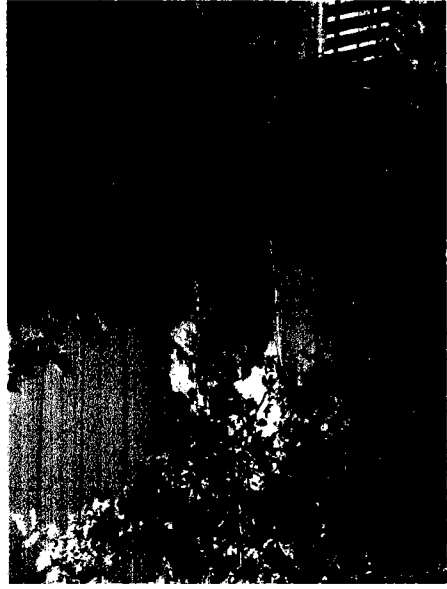
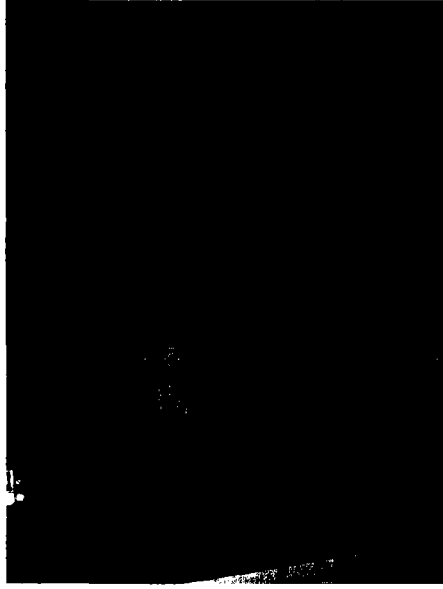
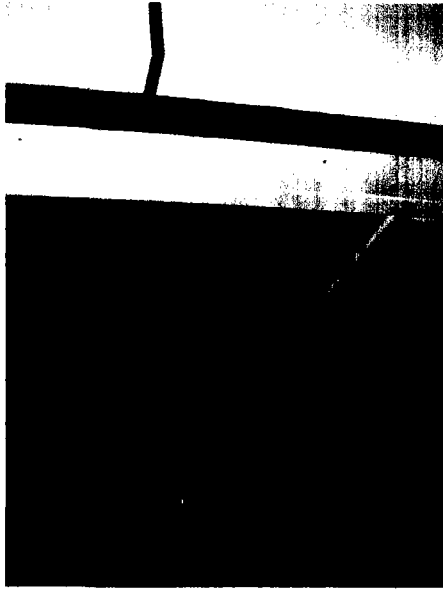
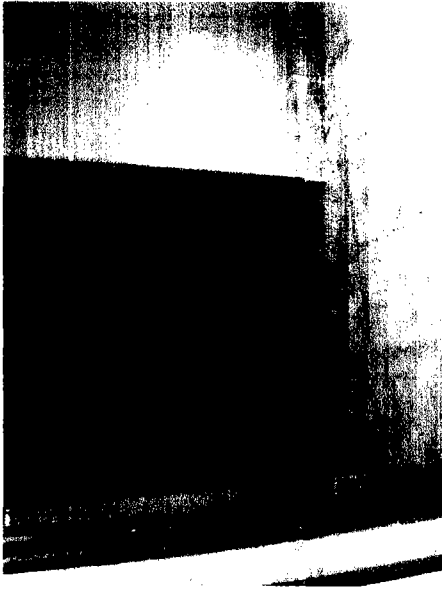
- tulajdoni lap
- hivatalos térképmásolat
- fotók
- térkép





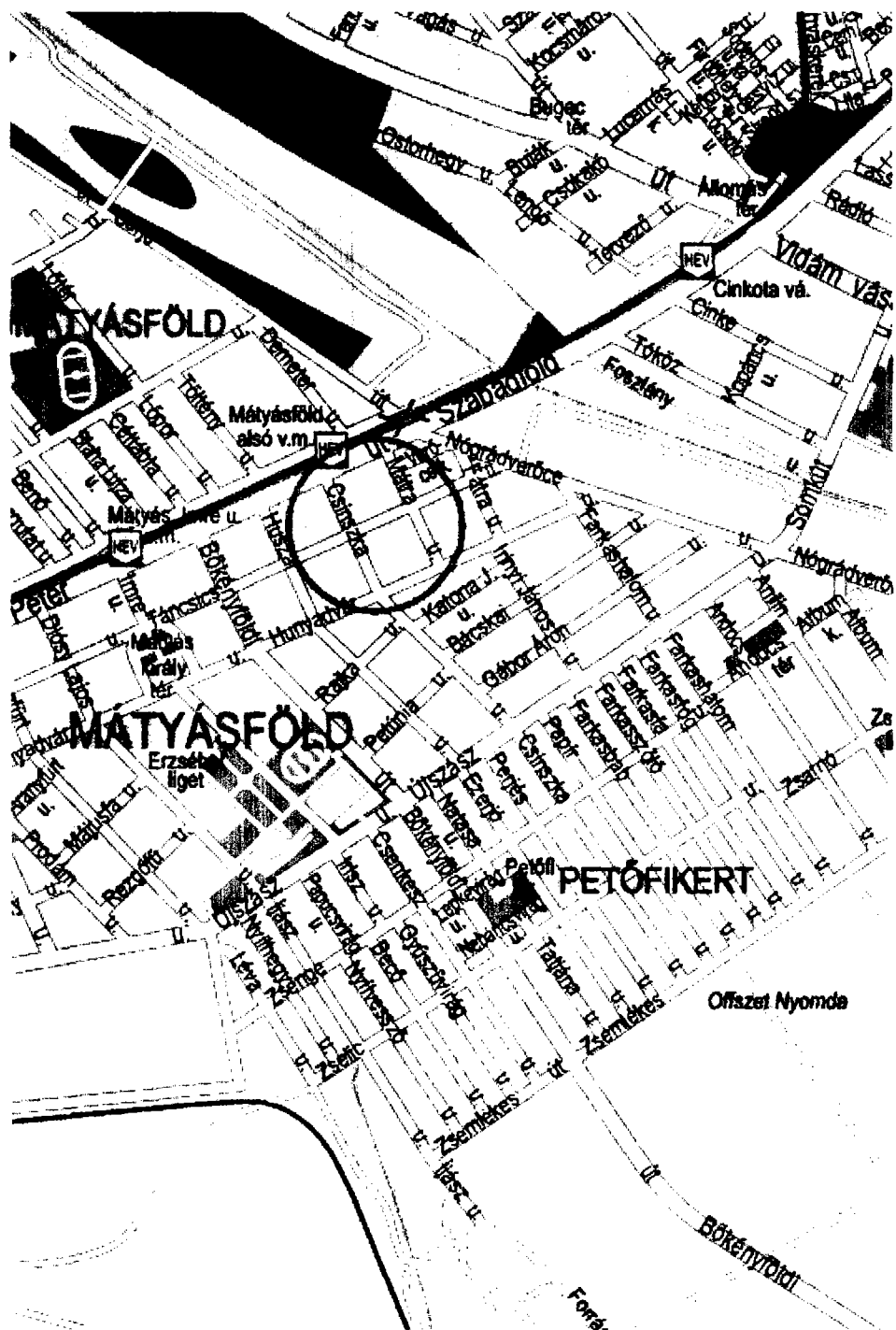








Budapest, XVI. ker. Táncsics u. 23.



**Kifüggesztés napja:**

**Levétel napja:**

## **Árverési hirdetmény**

a Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat módosított 35/2004. (IX.30.) rendelete alapján, a XVI. ker. Önkormányzat Képviselő-testülete, mint kiíró (1163. Budapest, Havashalom u. 43.), a tulajdonában lévő **XVI. ker. Táncsics. u. 23. sz. 105636 hrsz-ú beépített felépítményes lakóingatlan nyilvános árverés útján történő értékesítésére, a Képviselő-testület .. / ..... határozata alapján.**

### **Az ingatlan jellemzői:**

- Az ingatlan földterülete: 2157 m<sup>2</sup>. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti, jelenlegi megnevezése: kivett lakóház, udvar és egyéb terület
- Övezeti besorolása: **L3-XVI/ÓM** (Ó-Mátyásföld jellemzően szabadon álló beépítésű lakóépülete)
- **A felépítményes lakóingatlan értéke:** 100.000.000.-Ft
- **Kikiáltási ár:** .....-Ft, azaz .....Ft
- **Árverési biztosíték:** .....-Ft, azaz .....Ft
- **Ingatlan közműellátottsága:** víz, villany, gáz, csatornahálózatra nincs rákötve.
- Az ingatlan szilárd burkolatú úton megközelíthető.

**Az ingatlan a KVSZ 2/A melléklete szerint városképi jelentőségű épületnek minősül. Az építés feltételeiről az Építésügyi Iroda ad felvilágosítást.**

### **Árverésre jelentkezni lehet:**

**2007. ....-tól 2007. .... 12.00 óráig**

a XVI. ker. Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodán rendelkezésre álló jelentkezési lap  
benyújtásával  
(1163. Budapest, Havashalom u. 43)

**Árverés időpontja: 2007. ....óra**

**Helye:** Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal  
Budapest, XVI. ker. Havashalom utca 43.

**Árverés lebonyolítója:** Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Irodája

### **Az árveréssel kapcsolatos információ:**

Vagyonhasznosítási Iroda Dr. Kovács Katalin: 40-11-644  
Boros Mónika: 40-11-487

### **Az árverésen való részvétel feltételei:**

*Az árverésen az vehet részt, aki*

- a hirdetményben megjelölt időben és helyen és módon jelentkezett. Árverés eredményeként jogot csak a jelentkezőként feltüntetett személyek vagy társaságok szerezhetnek. Több jelentkező esetén, minden fél megjelölése és részvétele szükséges.

- igazolja, hogy az árverési biztosítékot, a kikiáltási ár 10 %-át az OTP Rt-nél a XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Költségvetési elszámolási számlájára letétbe helyezte, oly módon, hogy az árverés napjáig az Önkormányzat számláján megjelenjen. Számlaszám: 11784009-15516006.

Az árverési vevő által befizetett árverési biztosíték előlegként a végleges vételárba beszámít. A többi jelentkezőnek az árverési biztosítékot az árverés befejezése után 8 munkanapon belül a Polgármesteri Hivatal visszautalja a pályázó nevére szóló, a pályázó által megjelölt számlára. A bankszámla csak a pályázó nevére szólhat.

*Jelentkező az árverésen történő adategyeztetésnél köteles bemutatni az árverés foganatosítójának és az eljáró közjegyzőnek:*

- személyi igazolványát, egyéni vállalkozói igazolványát (illetve az egyéni vállalkozói-igazolvány kiváltására irányuló szándéknyilatkozatát) illetve, ha a jelentkező gazdasági társaság, akkor 30 napnál nem régebbi cégkivonatát (illetve folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását), tanúsítványt. Nem gazdasági társaság jogi személy esetében, bejegyzésről, nyilvántartásba vételről szóló igazolást, alapszabályt vagy alapító okiratot és képviselőről szóló igazolást.

*Az árverésen részt vehet:*

- bármely természetes személy
- jogi személy,
- jogi személyiség nélküli gazdasági társaság,
- az előzők együttes pályázati ajánlattétel céljára alapított vagy egyéb alkalmi egyesülése (konzorcium).

Árverezni személyesen, vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A szabályos meghatalmazást a tárgyalás napján szintén be kell mutatni.

**Bármelyik feltétel hiánya a részvételt meghiusítja.**

### **Szerződéskötés feltételei:**

A szerződés az árverés nyertesével az árverésen elért legmagasabb áron köthető meg.

Az árverési vevő köteles a szerződést - felfüggesztő feltétellel – az árverés napjától számított 15 napon belül megkötöni. Amennyiben erre nem kerül sor, úgy az árverési előlegtől esik, és az árverés eredménytelenül zárul.

Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, az árverésen elért vételár további 10%-nak vételár előleg címén történő megfizetése. Ezáltal összesen árverési előlegként a kikiáltási ár 10%-a, valamint az elért vételár 10%-a kerül befizetésre. A teljes vételárat a szerződés kötéstől számított 90 napon belül kell megfizetni. Amennyiben árverési vevő a szerződéskötést követő fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a 10 % árverési előleget, valamint a versenytárgyaláson elért vételár további 10%-t, a vételár előleget elveszíti, függetlenül annak előleg jellegétől. A befizetett összegek tehát foglalóként működnek.

Az Önkormányzat Versenyrendelete alapján, adásvételi szerződés kötése esetén, a szerződés megkötéséig a nyertes pályázónak a vételár 0,5%-ának megfelelő szerződéskötési költségátalányt kell megfizetnie az Önkormányzat 11784009-15516006 számlájára.

Vevő az Illetékekről szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A § szerint, az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz 6.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díjat köteles megfizetni a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal számlájára.

**Egyéb információk:**

Az árverési hirdetmény térítésmentesen átvehető: a XVI. ker. Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodáján (1163. Budapest, Havashalom u. 43.)

Az árverést az Önkormányzat Vagyonhasznosítási Iroda kijelölt dolgozója vezeti. Az árverés lebonyolítására közjegyző jelenlétében kerül sor.

A licitlépcső mértéke: 500.000.-Ft

Jelentkező tudomásul veszi, hogy adásvételi szerződés megkötése esetén az Államháztartási törvény 15/B § (1) bekezdése értelmében, az adásvételi szerződésben rögzített szerződő felek nevét, a szerződés tárgyát (ingatlan címét), és értékét az Önkormányzat honlapján közzé kell tenni.

Budapest, .....

Kovács Péter  
polgármester

KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. július 17-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**NAPIREND 2. Javaslat a Budapest XVI. ker. Táncsics u. 23. sz. alatti 105636 hrsz-ú ingatlanban lévő megüresedett önkormányzati bérlakások elidegenítésére**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**158/2007. (VII. 17.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a Budapest XVI. ker. Táncsics u. 23. sz. alatti, 105636 hrsz-ú villa épületben lévő lakások együttes forgalmi értékét ÁFA mentes áron 100 Millió Ft-ban meghatározni, amely egyben az induló licitár.

Licitlépcső: 500.000.-Ft

Határidő: 2007. szeptember 5.-i Kt. ülés

Felelős: Kovács Balázs GTB elnök

(Szavazat: 7 igen egyhangú)

k. m. f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. július 19.

Dr. Horváth Péterné  
Vagyonhasznosítási Irodavezető



## KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. július 17-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**NAPIREND 2. Javaslat a Budapest XVI. ker. Táncsics u. 23. sz. alatti 105636 hrsz-ú ingatlanban lévő megüresedett önkormányzati bérlakások elidegenítésére**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Módosító indítvány a Táncsics u. 23. szám alatti 105636 hrsz-ú ingatlan elidegenítéséhez**

**Határozat:**

**157/2007. (VII. 17.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Táncsics u. 23. szám alatti 105636 hrsz-ú ingatlanban megüresedett önkormányzati bérlakások együttes értékét ÁFA mentesen 100 millió forintban határozza meg, a licitlépcsőt pedig 100 ezerről 500 ezer forintra javasolja felemelni.

(Szavazat: 4 igen, 2 nem, 1 tartózkodás)

k. m. f.

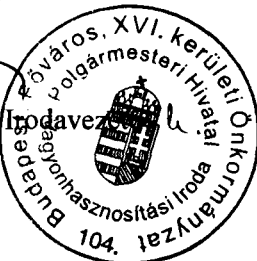
Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. augusztus 14.

Dr. Horváth Péterné

Vagyonhasznosítási



## KIVONAT

a 2007. szeptember 3-án (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

**NAPIREND:** 3. Javaslat a Budapest, XVI. ker. Táncsics u. 23. sz. alatti 105636 hrsz-ú ingatlanban lévő megüresedett önkormányzati bérlakások elidegenítésére

Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

**HATÁROZAT:**  
**105/2007. (IX.3.) PB**

A Pénzügyi Bizottság az alábbi határozati javaslatot elfogadásra ajánlja a Képviselő-testületnek:

„A Képviselő-testület a Budapest, XVI. ker. Táncsics u. 23. sz. alatti, 105636 hrsz-ú felépítményes lakóingatlant 80.000.000.-Ft (ÁFA-mentes) áron értékesíti, mely egyben az induló licitár.

A licitlépcső: 500.000.-Ft.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az árverési hirdetmény kiírására.

A vételár kifizetése a 35/2004.(IX.30.) rendelet vonatkozó előírásai szerint történik.”

Határidő: 2007. 09. 5-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(6 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.  
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Lajtmné Hudák Magdolna  
Gazdálkodási Ügyosztályvezető  
Budapest, 2007. 09. 03..

