

89/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 29/A. és a Budapest XVI. kerület, Gondnok utca 1. szám alatti ingatlanok telekegyesítésére és átminősítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület, **Veres Péter út 29/A. szám alatti, 103023 hrsz-ú** és a Budapest XVI. kerület, **Gondnok utca 1. szám alatti, 103022 hrsz-ú** ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására készült előterjesztést (1. sz. melléklet) a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2008. szeptember 24-én napirendre tűzte és az alábbi határozatokat hozta.

212/2008. (IX. 24.) GTB határozat:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a XVI. ker. Veres Péter út 29/a, valamint a XVI. ker. Gondnok utca 1. sz. alatti ingatlanokkal kapcsolatos előterjesztést az értékebecslést követően kívánja tárgyalni.” (2. sz. melléklet)

A határozat végrehajtásának határideje a 242/2008. (XI. 26.) és a 49/2009. (II. 4.) határozatokkal módosult. (2/a sz. melléklet)

213/2008. (IX. 24.) GTB határozat:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága felkéri a jegyzőt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakáscélú ingatlanok vonatkozásában tájékoztassa a bizottságot az új működési engedélyek elbírálása során alkalmazandó jogi szabályokról, különös tekintettel a Köztársaság út 4., valamint a Veres Péter u. 29/a és a Gondnok u.1.sz.alatti ingatlanok jövőbeni hasznosítására vonatkozóan.” (3. sz. melléklet)

A határozat végrehajtásának határideje a 243/2008. (XI. 26.) GTB és az 50/2009. (II. 4.) GTB határozatokkal módosult. (3/a sz. melléklet)

Az ingatlanok értékebecslése elkészült:

A Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 29/A. szám alatti, 103023 hrsz-ú ingatlan 551 m² területű, a tulajdoni lap szerint kivett egyéb épület megnevezésű.

Értékmeghatározás: 14.900.000,- Ft. (4. sz. melléklet)

A Budapest XVI. kerület, Gondnok utca 1. szám alatti, 103022 hrsz-ú ingatlan 534 m² területű, a tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar megnevezésű.

Az ingatlanon lévő üzlet és raktárhelyiségek hasznos lapterülete: 187 m²

Értékmeghatározás: 36.100.000,- Ft. (5. sz. melléklet)

A 213/2008. (IX. 24.) GTB határozatban foglaltakra az Építésügyi Iroda az alábbi tájékoztatást adta:

- Az ingatlanok övezeti besorolása I-XVI/Z.
- Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, irodacélú lehet.
- Az új hasznosítás esetén az OTÉK (253/1997. XII. 20.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletének megfelelően, az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges, telken belül a gépkocsi-szám elhelyezéséről gondoskodni kell, figyelembe véve az övezeti előírások szerinti zöldfelületi mértéket, mely min. 20 %.

Az ingatlanok külön-külön történő hasznosítása esetén a fent leírtak telkenként betartandók.

Tájékoztatójában az Építésügyi Iroda kiemelte, hogy a XVI. kerület Gondnok utca 1. szám alatti, 103022 hrsz-ú ingatlanon lévő felépítmény területéhez – a benne található üzlet területének figyelembe vételével – mintegy 110 m² területű zöldfelület, 60 m² rakodóhely és 240 m² parkolóhely biztosítása szükséges.

Összegezve megállapítható, hogy a Budapest XVI. kerület, Gondnok utca 1. szám alatti ingatlan jelenlegi állapotában nem tudja teljesíteni az üzlet működéséhez szükséges feltételeket, az ingatlan önálló hasznosításra, bérbeadásra – üzlet céljára, változatlan paraméterekkel – nem alkalmas. (6. sz. melléklet)

Az Építésügyi Iroda állásfoglalásának ismeretében elkészült a XVI. kerület, Veres Péter út 29/A. szám alatti, 103023 hrsz-ú és a XVI. kerület, Gondnok utca 1. szám alatti, 103022 hrsz-ú ingatlanok tervezett változási vázrajza a földrészletek egyesítésére. (7. sz. melléklet)

A telekegyesítést követően kialakul a XVI. kerület, Gondnok utca 1. szám alatti, 103022 hrsz-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű 1085 m² területű ingatlan.

A kialakult ingatlan nem lakás céljára történő hasznosítása esetén a lakóház, udvar rendeltetésről az ingatlan övezeti besorolásának megfelelően az ingatlan rendeltetési mód változtatása szükséges.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság véleményezi a XVI. kerület, Veres Péter út 29/A. szám alatti, 103023 hrsz-ú és a XVI. kerület, Gondnok utca 1. szám alatti, 103022 hrsz-ú ingatlanok telekegyesítéséről, és a telekegyesítést követően kialakult ingatlan rendeltetési mód változásáról készült előterjesztést.

A 103023 hrsz-ú és a 103022 hrsz-ú ingatlanok telekegyesítéséről és a telekegyesítést követően kialakult ingatlanok rendeltetési mód változásáról a Képviselő-testület dönt.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet (továbbiakban: rendelet) 6. § (2) bekezdése értelmében:

(2) A forgalomképes önkormányzati ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat

a) egymillió Ft forgalmi értékig a GTB;

b) egymillió Ft-ot meghaladó forgalmi érték felett, a GTB előzetes véleményezésével, a Képviselő-testület gyakorolja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését a határozati javaslatok tekintetében.

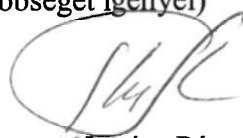
Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület, **Veres Péter út 29/A.** szám alatti, **103023 hrsz-ú** és a Budapest XVI. kerület, **Gondnok utca 1.** szám alatti, **103022 hrsz -ú** ingatlanok telekegyesítése a tervezett változási vázrajz alapján történjen. Felkéri a Polgármestert a telekegyesítési eljárás megindítására.

Határidő: 2009. május 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület, **Gondnok utca 1.** szám alatti, **103022 hrsz-ú** ingatlan rendeltetési módját lakóház, udvar, egyéb épületről üzlethelyiség rendeltetési módra kívánja változtatni. Felkéri a polgármestert a hatósági eljárás megindítására.

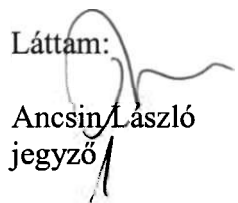
Határidő: 2009. szeptember 30.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. április 7.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. előterjesztés
2. 212/2008.(IX. 24.) GT határozat kivonat
- 2/a. 242/2008. (XI.26.)és 49/2009.(II.4.) GTB határozat kivonat
3. 213/2008.(IX.24.) GTB határozat kivonat
- 3/a. 243/2008. (XI.26.) és 50/2009. (II.4.) GTB határozat kivonat
4. 103023 hrsz-ú ingatlan értékbecslés
5. 103022 hrsz-ú ingatlan értékbecslés
6. 57106/02/08 sz-ú Ép. Iroda véleménye
7. változási vázrajz tervezet

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság és a Kerületfejlesztési- és Üzemeltetési Iroda tárgyalja.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat üres ingatlanok bérbeadás útján történő
hasznosítására. (Veres Péter út 29/A. és Gond-
nok utca 1.)

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság !

A Budapest XVI. kerület **Veres Péter út 29/A. 103023 hrsz-ú** ingatlant és a **Gondnok utca 1. 103022 hrsz-ú** ingatlant bérbeadás útján hasznosította az Önkormányzat, a bérelő a **DÖMÉR Bt.** volt. (1. sz. melléklet tulajdoni lapok)

Az ingatlanokat az Önkormányzat birtokba vette, így az ismételt hasznosításra lehetőség adódik.

Az ingatlanok ismertetése:

A Veres Péter út 29/A. 103023 hrsz-ú ingatlan 548 m² területű, a tulajdoni lap szerint kivett egyéb épület megnevezésű.

Az ingatlanon ~118 m² területű felépítmény (tároló) található.

Az Építési Iroda tájékoztatása szerint az ingatlan I-XVI/Z jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető intézményterület.

Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, iroda célú lehet. (2 sz. melléklet)

A Gondnok utca 1. 103022 hrsz-ú ingatlan 549 m² területű, a tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar megnevezésű.

Az ingatlanon ~225 m² területű felépítmény található.

Az Építési Iroda tájékoztatás szerint az ingatlan I-XVI/Z jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető intézményterület.

Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, iroda célú lehet. (3 sz. melléklet)

A hatósági vélemény mindkét ingatlan esetében felhívja a figyelmet a rendeltetésszerű használatához szükséges, telken belüli gépkocsi szám elhelyezésének szükségességére és a zöldfelületi paraméterek megtartására. (3. sz. melléklet)

Kitűzési vázrajz. 4. sz. melléklet.

A Vagyonhasznosítási Iroda az ingatlanok hasznosításának előkészítéséhez a rendeltetésszerű használathoz szükséges munkálatok felmérését kérte a Városüzemeltetési Irodától. (5. sz. melléklet)

A felmérés folyamatban van. Ezt követően a rendeltetésszerű használathoz szükséges legalapvetőbb munkálatok elvégzésre kerülnek.

A Bizottságnak dönteni kell a megüresedett ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosításáról és a pályázat feltételeiről.

A helyiségek hasznosítása nyilvános árverés útján történhet, az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004.(IX. 30.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) 20.§-a.

Az előterjesztő javasolja a megüresedett ingatlanok, együttes bérbeadás útján történő hasznosítását.

A helyiség hasznosítására vonatkozó feltételeket a Rendelet IV. fejezetében meghatározott szempontok szerint árverési hirdetményben kell közzétenni.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a tárgyi előterjesztésben dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a **Veres Péter út 29/A. 103023 hrsz-ú** és a **Gondnok utca 1. 103022 hrsz-ú** ingatlanok együttesen árverés útján bérbeadással hasznosítja.

Árverési hirdetmény feltételei:

Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti megnevezése:

103023 hrsz-ú ingatlan: kivett egyéb épület

103022 hrsz-ú ingatlan: kivett lakóház, udvar

A hasznosítás célja: kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda

Az ingatlanok területe:

103023 hrsz-ú ingatlan: 548 m²

103022 hrsz-ú ingatlan: 549 m²

Az ingatlanokon lévő felépítmény területe:

103023 hrsz-ú ingatlan: 118 m² (jelenleg tároló)

103022 hrsz-ú ingatlan: 225 m² (jelenleg üzlet-helyiség)

Az ingatlanok közmű ellátása: elektromos ellátás, gáz, víz, csatorna

Bérleti díj mértéke, mely egyben az induló licitár: 450.000,- Ft/hó+ÁFA

Licitlépcső mértéke: 100,- Ft/hó+ÁFA

Az Önkormányzat a bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb az infláció mértékével, első alkalommal 2010. január 1-től.

Óvadék elhelyezése: 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg.

Bérlet időtartama: határozatlan idő, 3 hónapos felmondási idővel.

A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele a bérlő kötelezettsége, azonban az Önkormányzat bérbeszámítási lehetőséget nem biztosít. Az átalakítás illetve a kialakítás időtartamára az Önkormányzat a bérlet legfeljebb első 4 hónapjára bérleti díjmentességet biztosít.

A bérlő az általa az ingatlanra fordított beruházásait a szerződés megszűnésekor semmilyen jogcímen nem követelheti a bérbeadótól, mely tény a bérleti szerződésben rögzítésre kerül.

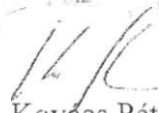
A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázat közzétételére.

Határidő: pályázat kiírására a rendeltetésszerű használathoz szükséges munkálatok elvégzését követő 30 napon belül

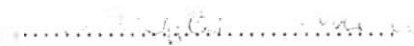
Felelős: Kovács Péter polgármester felkérése; Kovács Balázs bizottsági elnök

Pályázat közzétételére; Kovács Péter polgármester

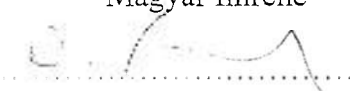
Budapest 2008. szeptember 16.


Kovács Péter
polgármester

Előterjesztést készítette:


Magyar Imréné

Előterjesztővel egyeztetve:


Dr. Lukács Titanilla

Szervezési Iroda részéről ellenőrizte:

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. tulajdoni lapok
2. Veres Péter út 29/A. ing. hatósági vélemény
3. Gondnok utca 1. ing. hatósági vélemény
4. Kitűzési vázrajz
5. 2008.09.09-én kelt levél.

TAKARNET v5.1.1

Felhasználó:

HIV52 (Kijépés)

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Munkapéldány
Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2008.10.18

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 103022 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Gondnok utca 1.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín. 2

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

al

- Kivett lakóház udvar

0

534

0.00

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55863/1995/1992.02.20

jogcím: 1991.XXXIII tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI IRODA

Üi. 6657106/01/2008

Ea.: Vitányi A.

☎: 4011-502

Tárgy: Budapest XVI. ker. **Veres Péter u. 29/A. hrsz.:103023** hrsz. alatti egyéb épület hasznosításának ügye.

*mw 09 03
2008. 09 03
L*

Vagyonhasznosítási Iroda
Dr. Lukács Titanilla irodavezető
helyben

Hiv. szám: 10/10191/05/08
Ügyintéző: Magyarne

Megkeresésükre válaszolva a tárgyi ingatlan a KVSZ (30/2000.VII.14. Ök. rendelet) 47.§ övezeti besorolása alapján I-XVI/Z jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető intézményterület.

(5) Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, iroda célú lehet.

Az új hasznosítás esetén az OTÉK (253/1997. XII.20.) Kormányrendelet 4. sz. mellékletének megfelelően, az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, telken belül a gépkocsi-szám elhelyezéséről, - az övezeti előírások zöldfelületi paramétereinek betartásával, ill. a meglévő zöldfelület megtartásával, - gondoskodni kell. A zöldfelület legkisebb mértéke 20%.

Budapest, 2008. augusztus 28.

PH.

Tisztelettel,
a jegyző megbízásából:

Szabó Ágnes

Szabó Ágnes
irodavezető



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI IRODA

Üi. 6657106/01/2008

Ea : Vitányi A

☎ 4011-502

Tárgy: Budapest XVI. ker. **Gondnok u. 1. hrsz.:103022** hrsz. alatti üzlethelyiség hasznosításának ügye

2008.09.03
PH

Vagyonhasznosítási Iroda
Dr. Lukács Titanilla irodavezető
helyben

Hiv. szám: 10/10191/05/08
Ügyintéző: Magyarné

Megkeresésükre válaszolva a tárgyi ingatlan a KVSZ (30/2000.VII.14. Ök. rendelet) 47.§ övezeti besorolása alapján I-XVI/Z jellemzően zártosuló beépítési mód szerint beépíthető intézményterület.

(5) Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, iroda célú lehet.

Az új hasznosítás esetén az OTÉK (253/1997. XII.20.) Kormányrendelet 4. sz. mellékletének megfelelően, az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, telken belül a gépkocsi-szám elhelyezéséről, - az övezeti előírások zöldfelületi paramétereinek betartásával, ill. a meglévő zöldfelület megtartásával, - gondoskodni kell. A zöldfelület legkisebb mértéke 20%.

Budapest, 2008. augusztus 28.

PH.

Tisztelettel,
a jegyző megbízásából:

Agnes Szabó

Szabó Agnes
irodavezető

• **Általános rendelkezések**

- 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
- 46/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről
- 47/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- 48/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről

• **Speciális rendelkezések**

- 13/2006. (V. 17.) Ök. rendelet a Budapest, XVI. kerület Veres Péter út – Sárgarózsa utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Hősök fasora – Garat utca – Holdfélt utca – Döbröce utca – Kolozs utca – Borotvás utca, valamint a Szabadföld út – Foszlát utca – Somkút utca – Vidámvásár utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervről A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet kiegészítésére

I-XVI/Z

Jellemzően zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítésű intézményterület

47. § (1) Az építési övezet elsődlegesen a kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátási funkciók iródák jellemzően zárt sorú beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgál.

Az építési övezet területén megengedett a szálláshely és a lakások elhelyezése, de lakóhelyiség az épület földszintjén – az utca felőli oldalon – nem alakítható ki. Egy építési telken legfeljebb két lakás lehet. Kivételt képez a meglévő állapot.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.

(4) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 19. sz. táblázat határozza meg.

19. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/Z	800	zárt sorú, hézagosan zárt sorú	45 60*	6,0	8,0	20	65 80*	1,3 1,7*

11 Kiegészítette: 1/2005. (II. 11.) Ör. 43. §

† saroktelek esetében

† saroktelek esetében

[illegible]

- Szerkezeti levél a Budapesti
mint a Fővárosi (Közfoglalkoztatási
(KSZT), Képzési
hoz szükséges

[illegible]

- [illegible]

szénnyterület

szociológ,

és, vendéglátó-
szolgálat.

zakończ,

...és a legújabb lakás

—

...at határozza meg.

<p> erepszint alatti beépítés nagyobb értéke </p>	<p> Személyek száma közötti különbség százalékos arányban </p>
<p> % 65 </p>	<p> 100 </p>
<p> 80 </p>	<p> 100 </p>

• *Journal of the American Medical Association*, 2000; 284: 1361-1365

KITÜZÉSI VÁZRAJZ

Skala: $M=1:1000$

A 103022 , 103023 hrsz-ű

földrészletek határának kitűzéséről

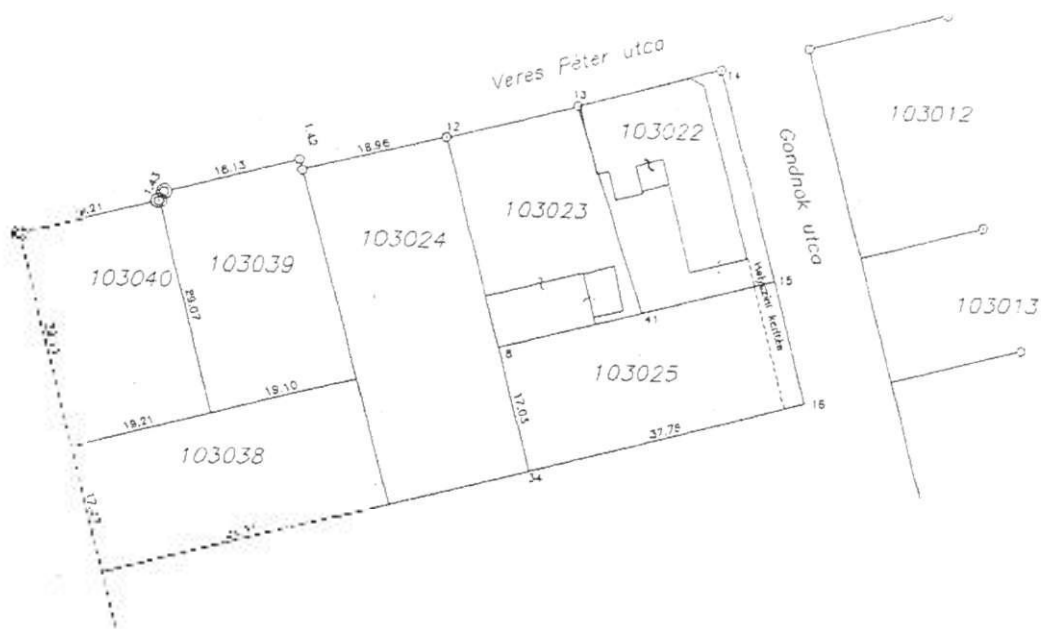
Térképszelvény száma: 83

Tömb száma: 419

Nyilvánított terüly:

103023 hrz 248 y

103022 hrsz 241 m²



GEOMONT BT.
1016 Bp., Naphegy u. 18.
Telefon: 212-0913
Addszám: 20944287-141



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERI HIVATALA

VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA

Városüzemeltetési Iroda
Gémes Sándor irodavezető

H

Tárgy: Veres Péter u. 29/a és Gondnok u.l. szám
alatti ingatlan műszaki felmérése.
Ea.: Magyarné

Tisztelt Gémes Sándor Irodavezető !

Az Önkormányzat tulajdonát képező XVI. kerület Veres Péter u. 29/A 103023 hrsz-ú ingatlan és a Gondnok u. 1. 103022 hrsz-ú ingatlan megüresedett.

Az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításának előkészítéséhez, kérem a rendeltetésszerű használathoz szükséges munkálatok felmérését és arról Irodánkat tájékoztatni szíveskedjen.

Mellékletként csatoljuk az Építési Iroda tájékoztatását arról, hogy az övezeti besorolás szerint, milyen tevékenység lehetséges az ingatlanokon.

Budapest, 2008. szeptember 09.

Tisztelettel:

Dr. Lukács Titanilla
irodavezető

2 h. munka

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2008. szeptember 24-én (szerdán) 14. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 6. Javaslat üres ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítására (Veres Péter út 29/A és Gondnok u. 1

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

212/2008. (IX. 24.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Veres Péter út 29/a, valamint a Gondnok u. 1. sz. alatti ingatlanokkal kapcsolatos előterjesztést az értékbecslést követően kívánja tárgyalni.

Határidő: 2008. október 15.

Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök

(Szavazás: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2008. szeptember 29.



Dr. Lukács Titanilla
Vagyonghasznosítási irodavezető

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2008. november 26-án (szerdán) 17. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 1. A Vagyonghasznosítási Iroda által készített előterjesztések alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatainak visszajelentései a 179/2008. (VIII. 27.); 207, 210–214/2008 (IX. 24.); 215, 217–219, 221, 223–225/2008 (XI. 5.)

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

242/2008. (XI. 26.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 212/2008. (IX. 24.) sz. határozat végrehajtásának határidejét 2008. december 31-ére módosítja.

Határidő: 2008. december 31.

Felelős: Kovács Balázs elnök

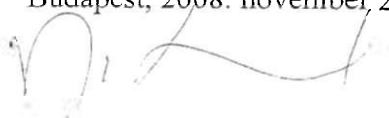
(Szavazás: 5 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2008. november 27.



Dr. Lukács Titanilla
Vagyonghasznosítási irodavezető

2/a n. melléklet

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. február 4-i (szerda) 2. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 1. A Vagyonghasznosítási Iroda által készített előterjesztések alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatainak visszajelentései a 226, 229, 232, 242–244, 250–254, 256, 258, 262/2008. (XI. 26.); 267–274, 276–279/2008. (XII. 17.)

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

49/2009. (II. 4.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 242/2008. (XI. 26.) sz. határozat végrehajtásának határidejét 2009. február 25-re módosítja.

Határidő: 2009. február 25. GTB-ülés

Felelős: Kovács Balázs elnök

(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2009. február 11.



Dr. Lukács Titanilla
Vagyonghasznosítási irodavezető

2008 OKT 18

KIVONAT

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2008. szeptember 24-én (szerdán) 14. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 6. Javaslát üres ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítására (Veres Péter út 29/A és Gondnok u. 1

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

213/2008. (IX. 24.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága felkéri a jegyzőt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás célú ingatlanok vonatkozásában tájékoztassa a bizottságot az új működési engedélyek elbírálása során alkalmazandó jogi szabályokról, különös tekintettel a Köztársaság út 4., valamint a Veres Péter u. 29/a és a Gondnok u. 1. sz. alatti ingatlanok jövőbeni hasznosítására vonatkozóan.

Határidő: 2008. október 15.

Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök


(Szavazás: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2008. szeptember 29.


Dr. Lukács Titanilla
Vagyonhasznosítási irodavezető

3/ a well.

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2008. november 26-án (szerdán) 17. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 1. A Vagyonhasznosítási Iroda által készített előterjesztések alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatainak visszajelentései a 179/2008. (VIII. 27.); 207, 210–214/2008 (IX. 24.); 215, 217–219, 221, 223–225/2008 (XI. 5.)

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

243/2008. (XI. 26.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 213/2008. (IX. 24.) sz. határozat végrehajtásának határidejét 2008. december 31-ére módosítja.

Határidő: 2008. december 31.

Felelős: Kovács Balázs elnök

(Szavazás: 5 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2008. november 27.



Dr. Lukács Titanilla
Vagyonhasznosítási irodavezető

3/a

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. február 4-i (szerda) 2. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 1. A Vagyonhasznosítási Iroda által készített előterjesztések alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatainak visszajelentései a 226, 229, 232, 242–244, 250–254, 256, 258, 262/2008. (XI. 26.); 267–274, 276–279/2008. (XII. 17.)

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

50/2009. (II. 4.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 243/2008. (XI. 26.) sz. határozat végrehajtásának határidejét 2009. február 25-re módosítja.

Határidő: 2009. február 25. GTB-ülés

Felelős: Kovács Balázs elnök

(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

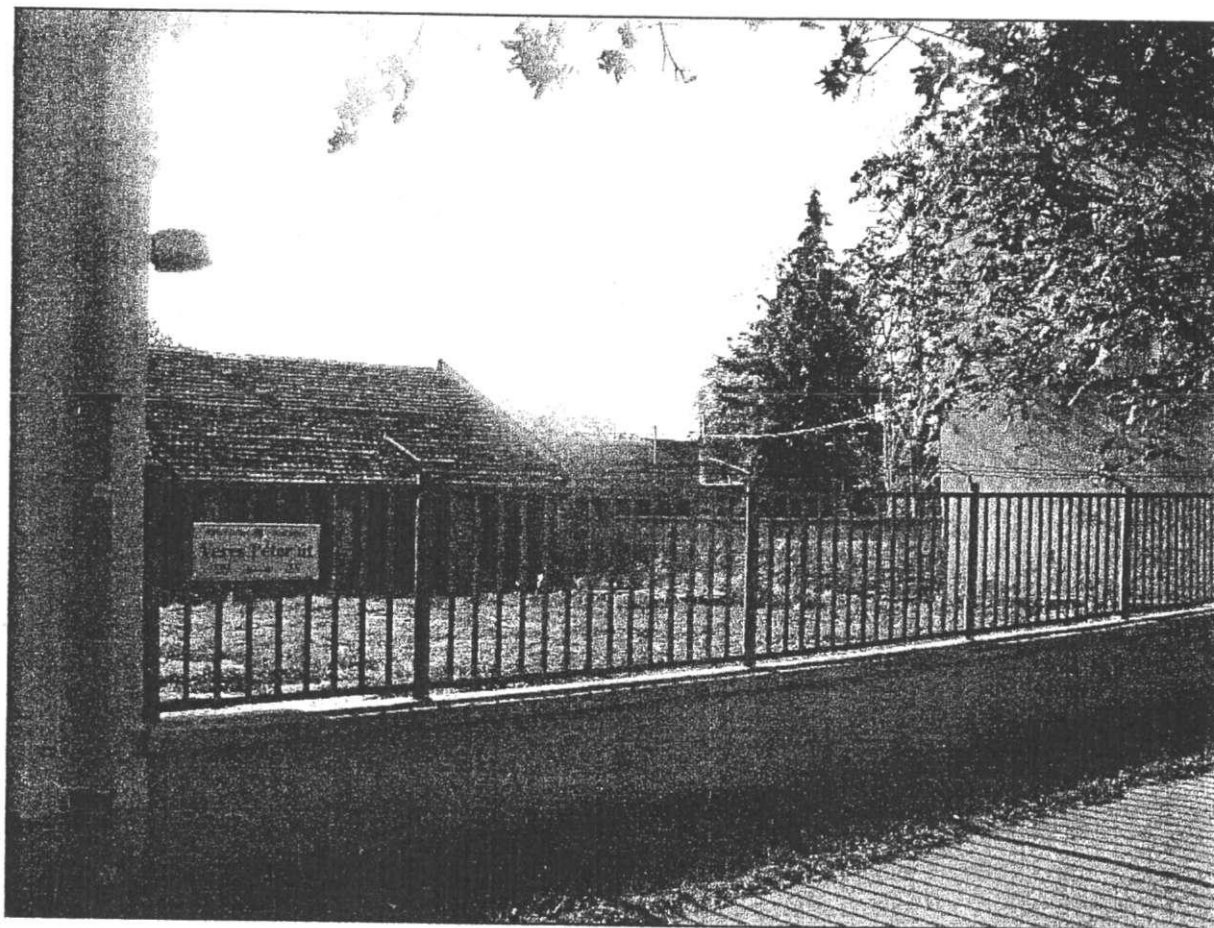
A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2009. február 11.



Dr. Lukács Titanilla
Vagyonhasznosítási irodavezető

1163 Budapest, Veres Péter út 29. A alatti ingatlan, HRSZ. 103023, 1/1 tulajdoni hányad

**Ingatlanforgalmi Értékbecslés Budapest, XVI. kerület
Veres Péter út 29.A alatti, 103023 helyrajzi számú 1/1
tulajdoni hányad lakóingatlanról**



SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Tul. lapon: 1103023 kivett egyéb épület

Település (város, kerület): 1163, Budapest, XVI. ker.,

Utca, házszám: Veres Péter út

Irányítószám: 1163

Hrsz.: 103023

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata

1/1 tulajdoni hányadban

*Tulajdoni helyzet, Forgalomképes
/forgalomképesség:*

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog (tulajdonhányad)

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek területe: 551 m²

Közművek: Az utcán: víz, gáz, elektromos áram, csatorna

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

Értékelés fordulónapja: 2008. 11. 04.

Megrendelő megnevezése: Budapest Főváros XVI. Kerületi
Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 14. 900. 000.- Ft, azaz tizennégymillió
kilencszázezer forint

Készítette:

Balló Péter

Balló Péter Msc.R.E.

ESSEC ingatlan szakközgazda, Ingatlan értékbecslő

EUFIM felsőfokú ingatlanszakértő



IMMO MONTANA

Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Rt.
1165 Bp., Rozgatósi u. 1. Vm.
Adószám: 20644578-0-42

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízta az Immo Montana Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.-t (1174 Budapest, Szilárd utca 101.) az 1163 Budapest, XVI. kerület, Veres Péter út 29/A alatti 103023 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat részére.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek

A vizsgálati módszer:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a közműveit, beépítési lehetőségeit.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlan piaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként csatoltak.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, fogalmak, általános alapelvek:

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 1. forgalmi (piaci összehasonlító adatok alapján történő) értékelés
 2. hozadéki értékelés
 3. maradványértéken alapuló értékelés

FORGALMI (piaci összehasonlító adatok alapján történő) ÉRTÉKELÉS

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés során, az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanok adatait elemeztük és összehasonlítottuk az értékebecslés tárgyát képező ingatlan jellemzőivel. Vagyis az ingatlan szűkebb körzetében végeztünk összehasonlításokat, amelyek hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterület épületei, az elhelyezkedéshez kapcsolódó szolgáltatások, a tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági recesszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

A vizsgált ingatlan környezetéből hasonló piaci lehetőségeket hordozó ingatlanokat gyűjtöttünk összehasonlító adat alaphalmaznak, illetve vizsgáltuk e terület ingatlanpiacát.

A piaci érték értékebecslésünkben tehát azt a becsült forgalmi árat jelenti, amennyiért egy ingatlan az értékebecslés időpontjában, ésszerű megfontolások szerint, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az ingatlant a tulajdonosa el akarja adni és a vevő meg akarja venni;
- a tárgyalás alatt az érték nem változik;
- az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor;
- az ingatlan per-, teher-, és igénymentes;
- számottevő környezetszennyezés ott nem tapasztalható.

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet vonatkozó előírásai - összefoglalva - a következők. A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Az érték megállapításának elvi alapja: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. az ingatlan lehetséges használati módjának meghatározása;
2. a bevételek és kiadások becslése - többéves bevétel-kiadás számítása esetén a „pénzfolyamok” felállítása;
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása;
4. többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások.

A működtetési kiadások a termelés során több-kevesebb rendszerességgel merülhetnek fel. Ilyen kiadások lehetnek különösen a következők:

- a közüzemi díjak;
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díjai;
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások;
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatokkal együtt járó kiadások;
- a kezelési és menedzselési költségek;
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat a pótlási költség százalékában vagy becsült összeg megjelölésével kell megadni. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán figyelmen kívül kell hagyni.

A MARADVÁNYÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Olyan az ingatlan értékének meghatározására alkalmas módszer, amely alkalmas a fejlesztések, újrafel fejlesztések, felújítások értékelésének az elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést, és kamatait, a fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, a kiadások és bevételek különbözeti értéke. Amennyiben minden lényeges elemet kivéve a földterület értékét, a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

AZ ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik, nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen. Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a piaci értékre.

Az IVSC/TEGoVA 2003 definíció szerint: 'A PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.'

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárggy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap vagy hosszabb idő áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárggy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- ◆

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt a korábbi tapasztalatból, másrészt árkatálogosokból, az adott gazdasági régió sajtóiból, Internetről, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítéloképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízótól kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásait.

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A XVI. Kerület

Területét tekintve (33,5 négyzetkilométer) azonos nagyságú a XI. kerülettel, és így a legnagyobbak közé tartozik, ugyanakkor egyike a legritkábban lakott kerületeknek, hiszen mind lakosságát (mintegy 70 000 fő), mind lakásainak számát (28 000) tekintve a 18. helyen áll a 23 kerület között. Gondozott parkjainak nagysága éppen csak meghaladja a Városliget egynegyedét (265 000 négyzetméter), de azért nem szegény zöld területekben, különösen a Szilas-patak mentén és Cinkota határában, a Naplás-tó környékén.

Északnyugatról a XV. kerület (Újpalota), északról és északkeletről a főváros határa és a határon túli "bolygók", Csömör és Kistarcsa, dél-keletről a XVII. kerület (Rákosliget) határolja. Déli határa Kőbányával közös, nyugati határvonalát pedig a Körvasút alkotja közösen a XIV. kerülettel.

A kerületet szinte kettévágja a régi 3-as főút (ma 30-as), de aki gyorsabban akar haladni, különösen a reggeli és esti csúcsforgalom idején, annak ajánlott inkább a gödöllői HÉV-et választania, melynek a kerületben leágazása van Csömör felé is. A másik fontos főútvonal a Csömöri út, melyen számos gyors- és "rendes" autóbuszvonal segíti a kerület nyugati részének elérését. Ugyancsak autóbuszok bonyolítják a belső részek forgalmát is. A közlekedési csomópontok a HÉV-állomások és a vasútállomás közelében alakultak ki.

A kerület városrészei: Árpádföld, Cinkota, Mátyásföld, Petőfikert, Rákosszentmihály, Sashalom.

A főváros belső kerületei felől az Őrs vezér térről, induló autóbuszokkal lehet a leggyorsabban kijutni a kerületbe. Közúton a Kerepesi út és annak folytatásaként a Veres Péter út a legrövidebb - legalábbis a távolságot tekintve. (A csúcsforgalomban a hosszabb kerülőutak a "rövidebbek".) A kerület szempontjából azonban a legfontosabb közlekedési összeköttetéseket a HÉV biztosítja.

3.2. Az ingatlan fekvése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének délnyugati felében, Sashalmon a kerület egyik fő közlekedési útvonala mellett található. A vizsgált 103023 hrsz.-ú telek a szomszédos 103022 hrsz.-ú telekkel közös használatban áll. A telekre benyúlik a szomszéd telken álló épület 9m²-es része. Külön értékesítés esetén a telekhatárokat rendezni szükséges.

A telekingatlan szilárd burkolatú úton gépjárművel megközelíthető. Tömegközlekedési eszközökkel jól elérhető (HÉV, autóbuszjáratok). Mind szociális intézményekben, mind kulturális intézményekben, mind üzletekben megfelelően ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő, minden közmű az utcában elérhető.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2008. november 1.

4.2. Felhasznált dokumentumok:

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

- Tulajdoni lap másolat a 103023 helyrajzi számú ingatlanról
- Helyszínrajz az ingatlanról

4.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:

I-XVI/Z

Jellemzően zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítésű intézményterület

47. § (1) Az építési övezet elsődlegesen a kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátási funkciók, irodák jellemzően zárt sorú beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2)¹ Az építési övezet területén megengedett a szálláshely és a lakások elhelyezése, de lakóhelyiség az épület földszintjén – az utca felőli oldalon - nem alakítható ki. Egy építési telken legfeljebb két lakás lehet. Kivételt képez a meglévő állapot.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.
- (4) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 19. sz. táblázat határozza meg.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/Z	800	zárt sorú, hézagosan zárt sorú	45 60*	6,0	8,0	20	65 80*	1,3 1,7*

4.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2007.07.06.

Az ingatlan címe:	1163 Budapest, XVI. kerület, Veres Péter út 29 A
Besorolás:	tulajdoni lap alapján, kivett egyéb épület
Helyrajzi szám:	103023
Funkciója:	építési telek
Tulajdonos bejegyezten:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
III. rész:	bejegyzést nem tartalmaz
Széljegy:	nincs

4.5. A telek ismertetése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének délnyugati felében, Sashalmon a kerület egyik fő közlekedési útvonala a Veres Péter út mellett található.

A vizsgált 103023 hrsz.-ú telek a szomszédos 103022 hrsz.-ú telekkel közös használatban áll. A telekre benyúlik a szomszéd telken álló épület 9m²-es része.

A telek Veres Péter utcai frontja kerítéssel határolt, Veres Péter 27. felülől tűzfallal határolt, a Gondnok utca 1. és 3. felől nincs határoló kerítés. A telek felülete sík, rendezetlen. Az ingatlanon álló felépítmény, falazott oszlopokon álló félnyeregvetős nyitott raktár, bontandó állapotú, épületként nem értékelhető. Mellette található vasbeton szerkezetű szikasztómű, félig szeméttel feltöltött állapotban, bontandó. A telken található vízóra akna sürgős javításra szorul, vízóra a szomszédos Gondnok utca 1. alatti épület vízfogyasztásának mérésére szolgál. Telken önálló közműkapcsolatok nincsenek, bekötésükre azonban lehetőség van. A telek mérete 551 m².

Az ingatlan a helyrajzi szám alapján egyértelműen beazonosítható.

5. AZ ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEZÉSEI

5.1 A szabályoknak való megfelelés, különleges körülmények

A tárgyi értékelést 2.1 pontba részletesen megfogalmazott EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel.

5.2. Speciális feltételezések

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.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.

Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken, valamint a Megbízótól kapott információn, dokumentáción, és a beszerzett piaci információkon alapulnak.

5.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Szakértő véleményének kialakítása során figyelmet fordított a 3. pontban már részletesen kifejtett, az ingatlanpiacon 2008-ban kialakult tendenciákra, az építési telkek piacán végbemenő változásokra. Szakértő figyelembe vette a jelen telek önálló hasznosíthatóságának költségét, a telken álló felépítmények bontási költségeit, a telek határrendezésének költségeit. A szakértő az alábbi táblázatban az összehasonlított telkek szintterületi mutatói, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 103023 hrsz.-ú telek értékét.

5.4. Korlátozó feltételek, tanúsítvány:

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- ◆ Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, ha csak erről a jelentésben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- ◆ Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért.
- ◆ A területtel kapcsolatos beépítési szabályokat az érték vonatkozásában a meglévő és érvényben lévő szabályozási terv alapján vesszük számításba.
- ◆ Ez a vagyonerőtelés piaci érték-megállapítás célból készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a megbízott előzetes hozzájárulása mellett történhet.
- ◆ A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye) nem hozhatók nyilvánosságra az értékelő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül, a szakvélemény a Budapest, XVI. Kerületi Önkormányzat részére készült.
- ◆ Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.
- ◆ A szakvélemény magyar nyelven készült, megrendelő részére az előírt 2 példányban.

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- ◆ A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- ◆ Javaldalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- ◆ A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékecsllők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- ◆ Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE**6.1 Piaci összehasonlító módszer**

Piaci összehasonlító elemzéshez piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a XVI. kerületben építési telkekről. Az összehasonlított ingatlanok közül azokat az ingatlanokat vettük figyelembe, amelyekre feltételezhető, hogy piaci helyzetük, presztízsük hasonló, valamint méretük hasonló.

Piaci összehasonlító adatok a telekre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza.

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Budapest, XVI. kerület Veres Péter 29. A.	Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület		Budapest, XVI. kerület	
Óvezet		Baross utca		Csömöri út		Újszász utca		Batthyányi Ilona utca	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	551	620		540		904		1 598	
Bruttó szintterület, m ²									
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Tulajdoni lap alapján	551	620	0%	540	0%	904	0%	1 598	0%
Kínálati / vételára		30 000 000 Ft	-5,0%	11 000 000 Ft	-5,0%	26 900 000 Ft	-5,0%	32 000 000 Ft	-5,0%
Nettó ár		24 999 000 Ft		9 166 000 Ft		22 416 000 Ft		26 666 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2008. október	0,0%	2008. október	0,0%	2008. október	0,0%	2008. október	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		38 305		16 125		23 557		13 553	
Elhelyezkedés		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	gyengébb	3,0%	hasonló	0,0%
Telek formája		hasonló	0,0%	gyengébb	15,0%	hasonló	0,0%	gyengébb	10,0%
Telek lejtése		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Telek beépíthetősége		gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%
Telekalakítás	nem szükséges	nem szükséges	0,0%	nem szükséges	0,0%	nem szükséges	0,0%	nem szükséges	0,0%
Bontandó épület	van	van	-5,0%	nincs	-5,0%	van	0,0%	van	0,0%
Infrastruktúra, közművek	Telek előtt	közművek a telken	0,0%	közművek az utcában	5,0%	víz, elektromos közmű a teleken	3,0%	közművek a telken belül	0,0%
Szomszéd által beépített terület m ²	9								
Telek valós mérete m ²	542	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	nagyobb	20,0%
Bejegyzett szolgalmi jog	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	27 474 Ft	40 220 Ft	5,0%	20 157 Ft	25,0%	27 326 Ft	16,0%	22 154 Ft	40,0%
Korrekció engedélyezése		ok	5%	ok	25%	ok	16%	ok	40%
Piaci összehasonlításra alapuló érték 100 eFt-ra kerekítve:				14 900 000	Ft				

Értékmeghatározás

Az 1163 Budapest, Budapest Veres Péter utca 29 A alatti 103023 helyrajzi számon lévő beépítetlen telek 1/1 tulajdoni hányaddal, becsült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

14.900.000,-Ft

azaz

tizennégymillió kilencszázezer forint

8. ÖSSZEFOGLALÁS

8.1. Értékek egyeztetése, becslült érték meghatározása

Az 1163 Budapest, Veres Péter út alatti 103023 helyrajzi számon lévő 551 m²-es telek, becslült nyíltpiaci forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

14.900.000,- Ft, azaz tizennégymillió kilencszázezer forint

Budapest, 2008. november 4.



Balló Péter M.sc.R.E.
Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.

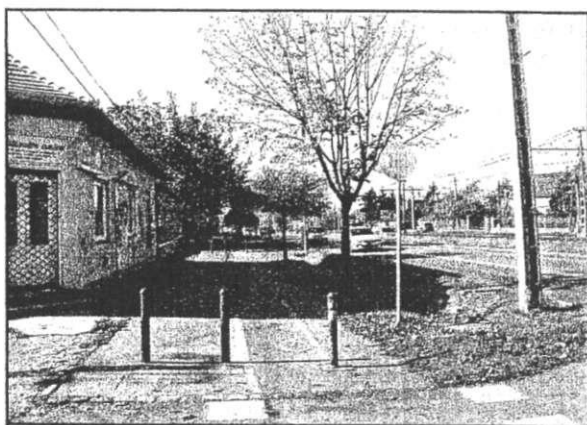


MELLÉKLETEK:

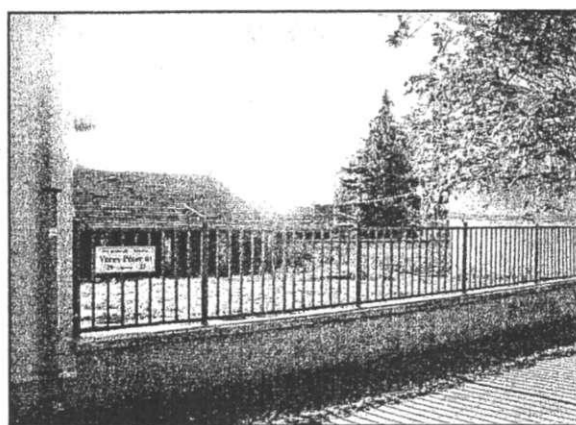
Dokumentum Mellékletek

- A. Tulajdoni lap másolat (nem hiteles)
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat
- E. Fotók

IMMO MONTANA
Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.
1165 Bp., Rezgőfű u. 1. V/8.
Adószám: 20644578-2-42



Veres Péter út



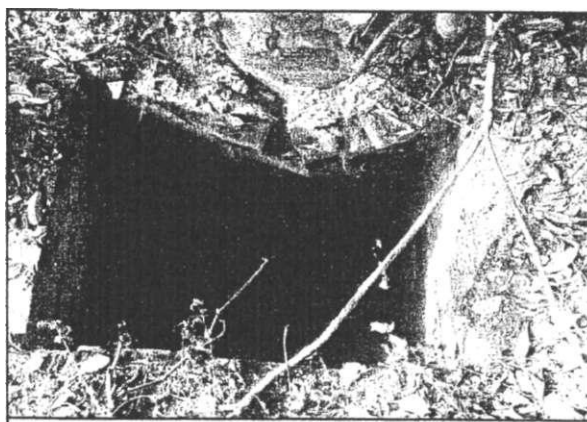
Telket határoló kerítés



Nyitott raktár



Telek lát képe



Bedőlő vízóráakna



A szennyvíz szikkasztó

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Munkapéldány
Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2008.10.18

BUDAPEST XVI.KER. Belterület 103023 helyrajzi szám	
---	--

1163 BUDAPEST XVI.KER. Veres Péter út 29. A.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.

- Kivett egyéb épület	0	551	0.00
-----------------------	---	-----	------

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 85192/1992/1992.03.25
jogcím: 1991.évi XXXIII.tv.34.§(1) bek.
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 103023

Megrendelés szám: 9000/2946/2008

Méretarány: 1 : 1000



2008.10.18 09:51:42

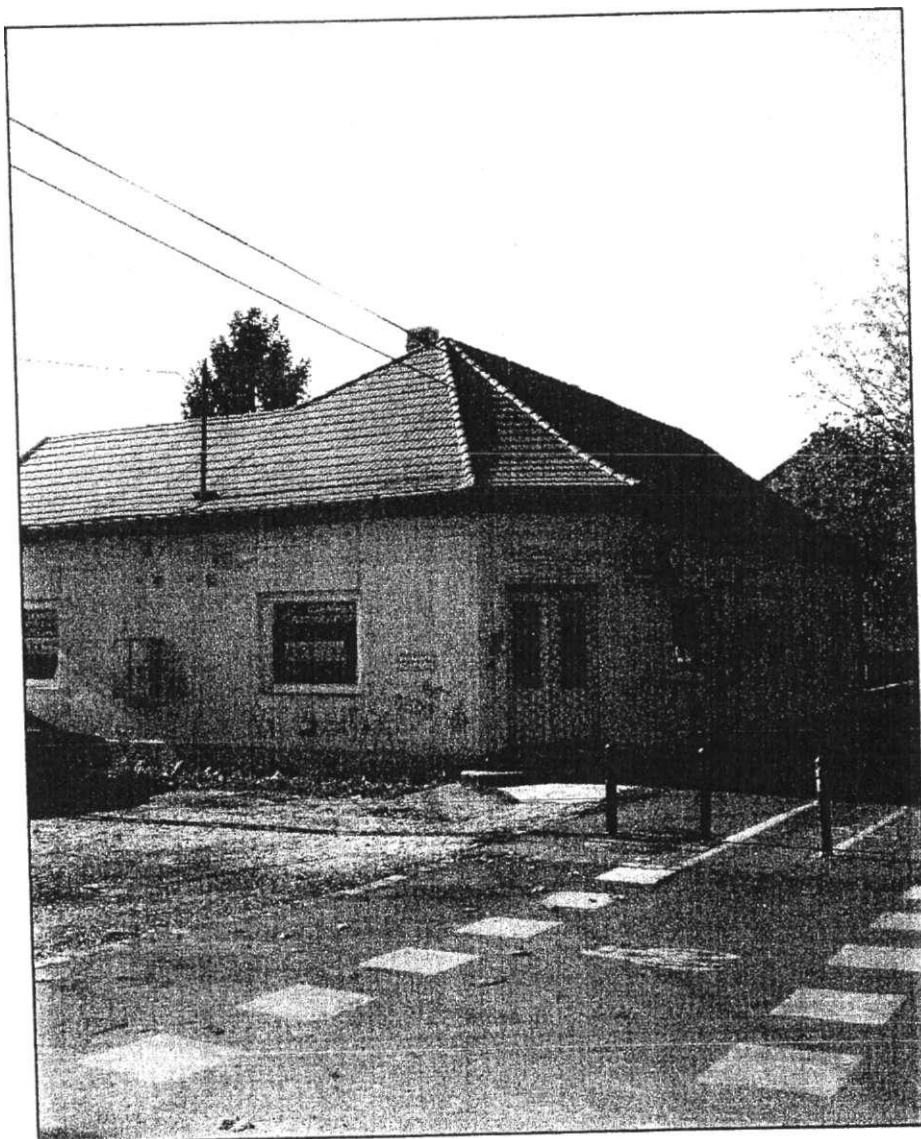
ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Gondnok utca 1.

HRSZ 103022

alatti ingatlanról

Az értékelés fordulónapja 2008. november 1.



Budapest, 2008. november 1.

Balló Péter MScRE
Ingatlanforgalmi szakértő
2532/2000

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe:	Budapest, XVI. kerület, Gondnok utca 1.
Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház udvar
Helyrajzi szám:	103022
Tulajdonos:	Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1 / 1
Ingatlanhoz tartozó telek:	534 m ²
Az üzlet és raktárhelyiségek hasznos alapterülete	187 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Jelenlegi használat	üzlet, bemutató terem
A helyiségek száma:	12
Az épület építési éve:	1930 körül
Műszaki állapot	részben közepes, részben romos műszaki állapotban
Megjegyzések:	az udvar törmelékkel tele, vízóra akna félig beomolva
Jogok és terhek:	A mellékletben található Tulajdonlap III. része nem tartalmaz bejegyzéseket .

Ingatlan nettó forgalmi értéke: 36 100 000 Ft

Ingatlan bruttó forgalmi értéke: 43 320 000 Ft

Fajlagos forgalmi érték 193 000 Ft/m²

Az értékelés fordulónapja: 2008. november 1.

Balló Péter MScRE
Ingatlanforgalmi szakértő
2532/2000

Előzmények

Tulajdonos Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata
Megbízott Immo Montana Bt.-t (Bp.1174. Szilárd utca 101.)
Értékelendő ingatlan Budapest, XVI. kerület Gondnok utca 1.

Adatszolgáltatás

A Budapest XVI. kerületi Önkormányzat képviselője átadta a rendelkezésére álló dokumentumokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, információkat. A szakértő megtekintette az ingatlant.

Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

Értékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli valós piaci értékének meghatározása
Értékelés módszere piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
Megjegyzés Az értékebecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik

Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott céllal piaci forgalmi érték megállapítására készült. A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével

Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült

A szakértő a vizsgált ingatlant, nem lakás használatú helyiségként értékelte a megtekintéskori műszaki állapotban. Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Feltételeztem, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmazznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának (EVS 2003) módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósan fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai, statikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal. Az értékelést kérő megbízottja az értékebecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.

Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket. Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes állapotra vonatkozóan értékelte

Az ingatlan környezete

Kerületen belüli elhelyezkedés	A vizsgált ingatlan Budapest XVI. kerületének egyik fő közlekedési, kereskedelmi útján a Veres Péter út és a Gondnok utca kereszteződésében áll.
Környező ingatlanok	jellemzően lakóingatlanok
Infrastrukturális ellátottság	Jó, intézmények, az üzletek környéken helyezkednek el.
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú utakról
Parkolási lehetőség	mellékutcákban, parkolóházban
Közlekedési lehetőség	Jó, autóbusz megálló 5-10 perc
Közművesítettség	Épületen belül teljes
Esztétikai benyomás	kisvárosi környezet

Telek mérete	534 m ²	Telek fajlagos értéke	27457 Ft/m ²
Tulajdonhányad	1 / 1		
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	534,0 m ²		
Telek alakja, domborzata	sík, szabálytalan telek		
Telek övezeti besorolása	I.-XVI/Z	Jellemzően zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítésű intézményterület	
Telek beépítettsége	45 %.	Módja: szabadon álló	
Közmű kapcsolódás	víz, gáz csatorna, elektromos		
A telek határai, kerítettsége	Elöl utc: Oldalt utca Hátul utca		
Az épület építés éve	1930 körül	Felújítás éve	n.a.
Építési mód	hagyományos	Albetétek száma	
Szintek száma	1	Fizikai állapot	közepes, gyenge
Szerkezetek	Kialakítása, anyaga	Műszaki állapot	
Alapozás	Falazott, nagyméretű téglá sávalap	megfelelő	
Vízszigetelés	hagyományos	nincs, v. tönkrement	
Felmenő falazat	Falazott téglaszerkezet	megfelelő	
Vízszintes teherhordó szerk.	Fagerenda szerkezet	gyenge, felülvizsgálendő	
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglá	megfelelő	
Nyílászárók	Fém és fa anyagú	közepes, gyenge	
Homlokzat	Vakolt, festett homlokzat	megfelelő	
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	utcafronton megfelelő	
Tetőszerkezetek	Nyeregtető cserép héjalással részben lemezfedéssel	részben jó, részben gyenge	
Közművek	gáz, csatorna, víz, elektromos	felülvizsgálatuk szükséges	
Elhelyezkedés	földszint, utcai	Terület	187 m ²
Funkció	üzlet, bemutató terem	Helyiségek száma	12
Komfort fokozat	komfortos	Tájolás	észak-keleti
Benapozottság	gyenge	Zajhatás	erős
Szerkezetek	Kialakítása, anyaga	Minősége	
Nyílászárók	fém és fa anyagú	közepes és gyenge	
Üzlettér burkolata	mozaiklap, simított beton	megfelelő	
Szociális helyiségek	mozaiklap	megfelelő	
Kisegítő helyiségek burk.	simított beton	gyenge, hiányos	
Fal burkolatok	vakolt, festett	megfelelő	
Fűtés módja	gáz konvektor	felülvizsgálendő	
Melegvíz ellátás	elektromos	felülvizsgálendő	
Közmű vezetékek	víz, gáz, csatorna, elektromos	Állapotuk	felülvizsgálendő
Felújítás ideje	részleges felújítás történt a főépületben		
Mejegyzés	A főépület műszaki állapota kielégítő, gépészetét, vezetékhálózatait szükséges felülvizsgálni. Bádogos szerkezetek az utcafronton felújítottak, cserép héjalás jó állapotú. A melléképület gyenge műszaki állapotú, vízszigetelése bizonytalan, nyílászárók cserélendők, burkolatok nincsenek. gépészet nincs, elektromos hálózat felülvizsgálendő. Bádogos szerkezetek hiányosak, héjalás hiányos.		

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők elhelyezkedés kedvező, jó láthatóság
jó parkolási lehetőség, fejlesztési lehetőség

Értékcsökkentő tényezők gyenge műszaki állapotú épület

Helyiséglista	bemutatóterem	57,10 m ²	előtér*	3,89 m ²
	bemutatóterem	23,12 m ²	közlekedő*	5,98 m ²
	bemutatóterem	60,24 m ²	zuhanyzó*	2,01 m ²
	konyha	13,40 m ²	wc.*	0,99 m ²
	előtér mosdó	4,45 m ²	veranda*	10,73 m ²
	mosdó	2,75 m ²		
	mosdó	2,70 m ²		
Összesen		187 m²		

Budapest, XVI. kerület, **Gondnok utca 1.** alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a fordulónapra, a szakértő az ingatlan becslött, nyílt piaci forgalmi értékét százezer forintba kerekítve

36 100 000 Ft összegben állapítja meg.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	adás-vétel	adás-vétel
Település neve	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Utca/út/tér	Gondnok utca 1.	Újszász út	XVI. Szlovák út	XVI. Veres Péter út	XVI. Veres Péter út	XVI. Rákosi út
Az ingatlan típusa	Üzlet h.	Üzlet h.	Üzlet h.	Üzlet h.	Üzlet h.	Üzlet h.
Lakóépület szintszáma	1	1	1	2	2	1
Telek alapterülete (m ²)	163	56	300	179	75	80
Üzlettér alapterület	24					
Gyenge állapotú helyiségek	12	1	10	7	2	2
Helyiség / szoba szám	kb. 1900	kb. 1900	kb. 1900	kb. 1900	kb. 1900	kb. 1900
Építés éve						
Környezeti index (érték 1 és 5 közt)	3	4	3	4	4	4
Elhelyezkedési index (érték 1 és 5 közt)	3	4	3	3	3	4
Infrastruktúra index (érték 1 és 5 közt)	4	4	5	4	4	4
Minőségi index (érték 1 és 5 közt)	2	4	5	4	3	4
Kor index (érték 1 és 5 közt)	1	5	5	2	3	3
Eladási ár HUF	32 000 000	130 000 000	55 000 000	28 000 000	28 000 000	
Nettó ár	26 666 667	108 333 333	45 833 333	23 333 333	23 333 333	
Értékesítés éve	2008	2008	2008	2008	2008	
Kínálati ár korrekció	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
Árváltozás korrekció						
Jelen ár HUF	22 666 667	92 083 333	38 958 333	19 833 333	19 833 333	
Fajlagos alapterületi ár Ft/m ²	404 762	306 944	217 644	264 444	247 917	

Ingatlan becslött forgalmi értéke

36 100 000 Ft

Az üzlethelyiség becslött forgalmi értéke

32 900 000 Ft

Kisegítő helyiségek forg. értéke

3 200 000 Ft

Üzlettér fajlagos érték Ft/m²

202 000 Ft/m²

Kisegítő helyiségek forg. értéke

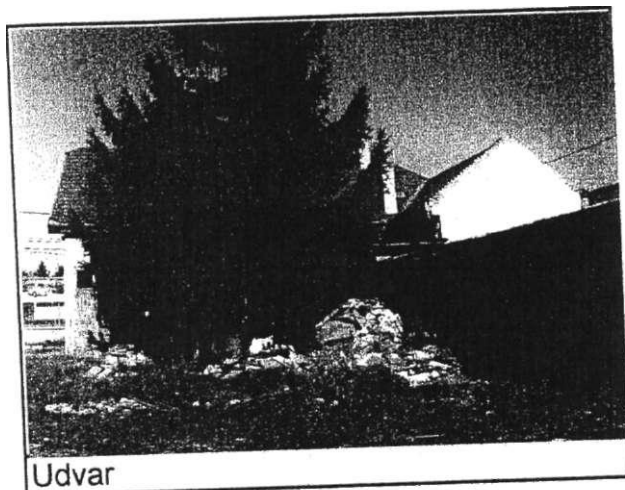
134 000 Ft/m²



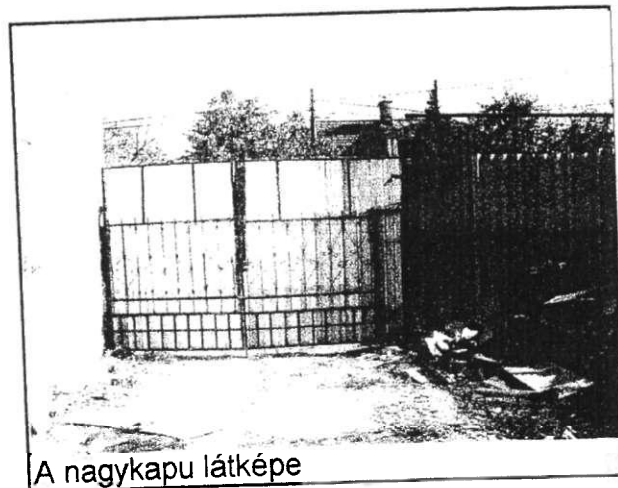
Épület képe a Veres Péter út felől



Épület képe a Gondnok utca felől



Udvar



A nagykapu látképe



Udvari törmelékdomb



A toldalék épület



Veranda és padlás feljárat



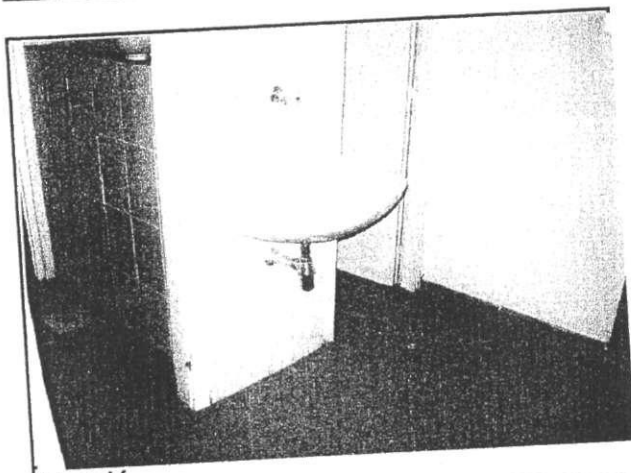
Elektromos mérőóra



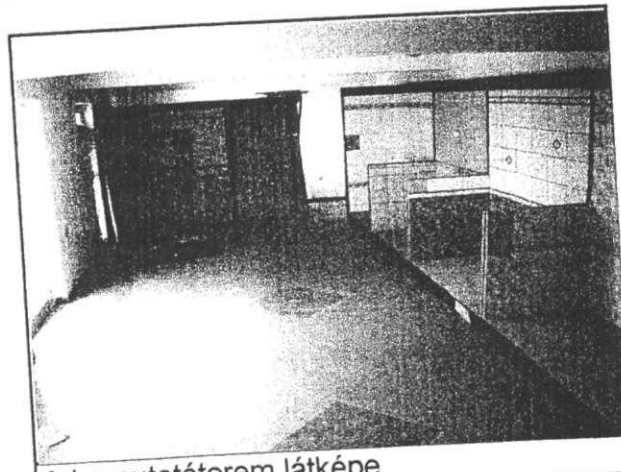
Bejárat



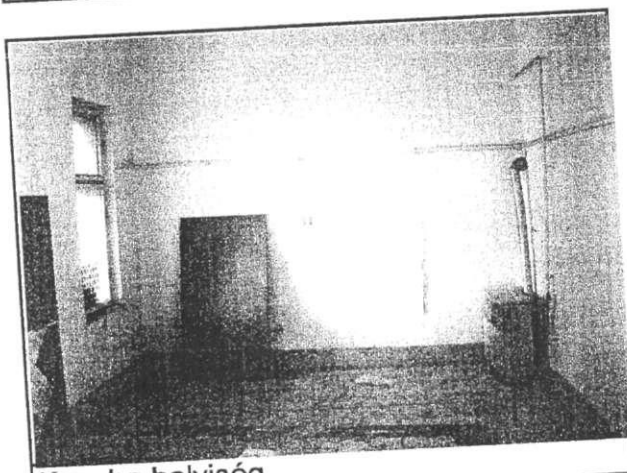
A bemutatóterem látképe



Mosdó



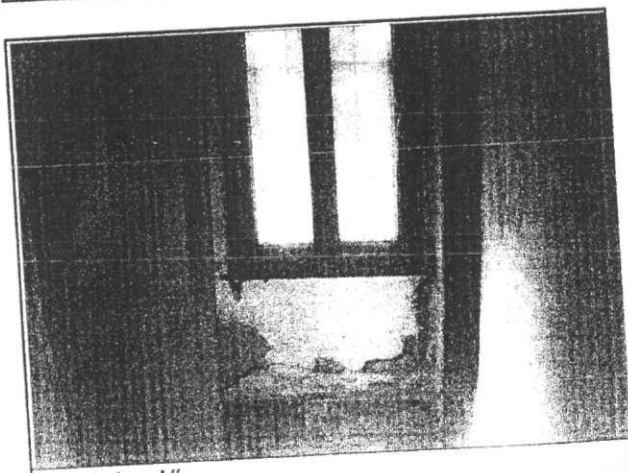
A bemutatóterem látképe



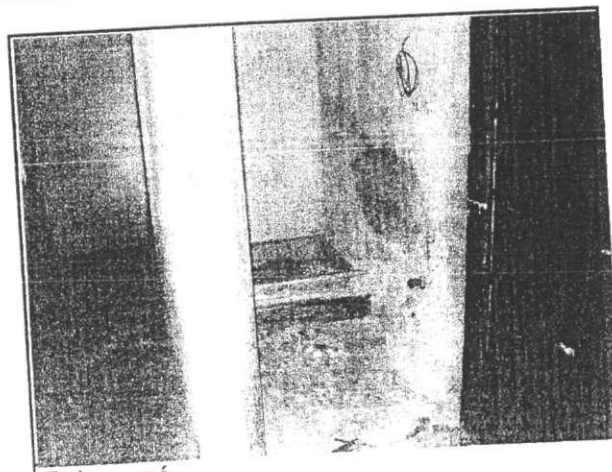
Konyha helyiség



A hátsó bejárat



Közlekedő



Zuhanyzó



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI IRODA

Ügyiratszám: 6/57106/02/08

Ügyintéző: Vitányi Attila

☎: 4011-587.

Tárgy: Budapest, XVI. ker. Gondnok u. 1., hrsz.: 103022 és a Veres Péter út 29/A. hrsz.: 103023 alatti ingatlanok hasznosításának ügye.

Vagyonhasznosítási Iroda
Dr. Lukács Titanilla irodavezető
H e l y b e n,

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Megkeresésükre válaszolva a tárgyi ingatlanok a KVSZ (30/2000. VII. 14. Ök. rendelet) 47. §. Övezeti besorolása alapján I-XVI/Z jellemzően zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető intézményterület.

Az építési övezet elsődlegesen a kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátói funkciók, irodák jellemzően zárt sorú beépítésű épületeknek elhelyezésére szolgál.

Az ingatlanok új hasznosítása esetén az OTÉK (253/1997. XII. 20.) Kormányrendelet 4. számú mellékletének megfelelően, az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, telken belüli gépkocsiszám elhelyezéséről is gondoskodni kell, figyelembe véve az övezeti előírások szerinti zöldfelületi mértéket, mely min. 20. %

Az övezeti előírások az ingatlanokra külön-külön is érvényesek, hasznosításuk esetén az előírásokat mindkét ingatlannál figyelembe kell venni.

Jelen állapotban a Gondnok utca 1. szám 103022 hrsz. alatti ingatlanon lévő épület 2160 m², a benne található üzlet 120,0 m². Az ingatlan területe 551,0 m².

Az OTÉK 42. §-ának 4. számú melléklete rendelkezik a járművek elhelyezéséről, miszerint az üzlettér 100 m²-éig, 10 m²-ként 1 db gépjárművet, e fölött minden megkezdett 20 m²-ként 1 db gépjárművet kell ingatlanon belül elhelyezni. Ezek alapján az üzlettérre vetítve 11 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani, a parkolókhöz vezető úttal együtt, mely kb. 240 m²-t tenne ki.

Az üzlet működésének biztosításához az árufeltöltés miatt, a rendszeres áruszállítás biztosítására is rakodóhelyet kell kialakítani, ami kb. 60,0 m².

Az övezeti előírások szerint a telek területének min. 20 %-a zöldfelület kell, hogy legyen, ami 110,0 m²-t tesz ki.

Ha ezek után összegezzük, hogy az üzlet működéséhez az épületen, a szükséges zöldfelületen kívül az előírások szerint még mekkora területre van szükség. Láthatjuk, hogy a Gondnok utca 1. szám alatti ingatlan jelenlegi állapotában nem tudja teljesíteni a feltételeket, ezért az ingatlan önálló hasznosításra, bérbeadásra – üzlet céljára, változatlan paraméterekkel - nem alkalmas.

Budapest, 2009. január 27.

PH.

Ügyintéző: Vitányi Attila

Tisztelettel,
a jegyző megbízásából:

Búr Csilla
irodavezető

89/2009

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. április 8-i (szerda) 6. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 3. Javaslat a Budapest, XVI. kerület, Veres Péter út 29/a és a Budapest, XVI. kerület, Gondnok utca 1. szám alatti ingatlanok telekegyesítésére és átminősítésére

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

145/2009. (IV. 8.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága javasolja a Budapest, XVI. kerület, **Gondnok utca 1. 103022 hrsz-ú** ingatlan rendeltetési módját kivett lakóház, udvar egyéb épület művelési ágról üzlethelyiség rendeltetési módra történő módosítását.

Határidő: 2009. május 30.

Felelős: Kovács Balázs elnök


(Szavazás: 9 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2009. április 10


Dr. Lukács Titanilla
Vagyonhasznosítási irodavezető

89/2009

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. április 8-i (szerda) 6. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 3. Javaslat a Budapest, XVI. kerület, Veres Péter út 29/a és a Budapest, XVI. kerület, Gondnok utca 1. szám alatti ingatlanok telekegyesítésére és átminősítésére

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

144/2009. (IV. 8.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága javasolja a Budapest XVI. kerület **Veres Péter út 29/a 103023 hrsz-ú** és a Budapest XVI. kerület **Gondnok utca 1. 103022 hrsz-ú** ingatlanok telekegyesítését a tervezett változási vázrajz alapján.

Határidő: 2009. május 30.

Felelős: Kovács Balázs elnök

(Szavazás: 9 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2009. április 10.



Dr. Lukács Titanilla
Vagyonghasznosítási irodavezető