

80/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a Budapest, XVI. kerület Szatmári u.
12. 110513 hrsz. alatti ingatlan 624/1000
tulajdoni hányadának értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest, XVI. kerület Szatmári u. 12. szám alatti (ingatlan-nyilvántartásban Szatmári u. 28.), 110513 hrsz-ú ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. A tulajdonosok az alábbiak:

Murányi József, tulajdoni hányada:	188/1000
Murányi Józsefné, tulajdoni hányada:	188/1000
XVI. kerületi Önkormányzat, tulajdoni hányada:	624/1000

Az ingatlanon két összeépített felépítmény található, melyből az önkormányzati tulajdonú épület még a hátsó – szintén önkormányzati tulajdonú – szomszédos telken lévő házzal (hrsz: 110514/2) is összeépítésre került. Mindkét épületben 1-1 lakás található. A telek területe 459 m².

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanra vonatkozóan megosztási szerződés nincs.

Az ingatlan 624/1000 tulajdoni hányadára vonatkozóan értébecslés készült. Az értébecslésből megállapítható, hogy az épületrész teljesen elavult, lelakott, fürdőszoba nélküli. A padlásszint omlásveszélyes, a villanyvezetékek veszélyesek, a hideg vízvezeték rozsdás, a mennyezet, a tető valamint a burkolatok cserére szorulnak. A szerkezete korszerűtlen, elavult. Az épületrészben nagymértékű a falnedvesedés. (1. sz. melléklet)

Az épületrészbe a víz, villany és csatorna be van kötve.

Helyiségei: konyha, kamra, szoba, WC.

Alapterülete: 58 m².

Az értébecslő az ingatlanrész forgalmi értékét 8.531.000,- Ft-ban állapította meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet 6. § (2) bekezdés b) pontja alapján forgalomképes önkormányzati ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat egymillió Ft-ot meghaladó forgalmi érték felett, a GTB előzetes véleményezésével a Képviselő-testület gyakorolja.

Az önkormányzati tulajdoni hányadra vonatkozóan a társtulajdonosokat a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 145. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

A Vagyonhasznosítási Iroda előzetesen nyilatkoztatta a társtulajdonosokat is eladási szándékukat illetően. Murányi József és neje jelezték, hogy szándékukban áll a tulajdoni hányaduk értékesítése, azonban irányárként 13.700.000,- Ft-ot jelöltek meg, ami irreálisan

magas ár az egész ingatlan értékéhez viszonyítva, így az Önkormányzatnak nem áll érdekében a közös értékesítés. (2. sz. melléklet)

Az Egészségügyi és Szociális Bizottság 230/2008. (IV. 28.) határozatában a lakást, annak rossz műszaki állapotára tekintettel nem javasolta tovább szociális bérlakásként hasznosítani. A hasznosítását a bizottság üres lakásként javasolta azzal, hogy az értékesítésből befolyó összeg bérlakás vásárlásra kerüljön felhasználásra. (3. sz. melléklet)

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2008. december 17-én tárgyalta, és 272/2008. (XII. 17.) határozatában javasolta a Képviselő-testületnek az önkormányzati tulajdoni hányad értékesítését pályázati eljárás keretében. A Bizottság a kikiáltási árat 8.531.000,- Ft-ban javasolja megállapítani. (4. sz. melléklet)

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete kijelöli elidegenítésre a Budapest XVI. kerület, Szatmári u. 12. szám alatti, 110513 hrsz-ú ingatlan 624/1000 tulajdoni hányadát, pályázati eljárás keretében. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 8.531.000,- Ft-ban állapítja meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázat kiírására.

Határidő: 2009. június 30.

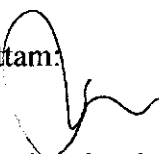
Felelős: Kovács Péter polgármester

(minősített szótöbbséget igényel a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bek. a) pontja alapján)

Budapest, 2009. március 20.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. értébecslés
2. Murányiék nyilatkozata
3. 230/2008. (IV. 28.) ESZB. határozat
4. 272/2008. (XII. 17.) GTB. határozat

Tárgyalta: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

APEX-M Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Betéti Társaság

1126. Budapest, Böszörményi út 36/b. T: 202-78-99 T/F: 214-55-69

1163. Budapest, Thököly u. 10. T/F: 403-90-54 M: 06-30 2769756

email: apex.mireisz@axelero.hu, [http:// web.axelero.hu/apexm](http://web.axelero.hu/apexm)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
Aktualizálása

Budapest, XVI. Szatmári u.12. fszt. 4.sz. ingatlanról



Budapest, 2008. szeptember 18.

APEX - M Bt.

APEX-M

Ingatlanközvetítő és értékbecslő Bt.
1126 Budapest, Böszörményi út 36/b.
Tel: 202-7899

APEX-M Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Betéti Társaság

1126.Budapest, Böszörményi út 36/b. T: 202-78-99 T/F: 214-55-69

1163.Budapest, Thököly u. 10. T/F: 403-90-54 M: 06-70943-2430

email: apex.mireisz@axelero.hu, [http:// web.axelero.hu/apexm](http://web.axelero.hu/apexm)

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

1.MEGBÍZÓ: Budapest, Főváros XVI.ker-i Önkormányzat
1163. Havashalom u. 43

2.A MEGRENDELÉS TÁRGYA:

Budapest, XVI. ker. Szatmári u. 12. fszt.4.
ingatlan értékbecslés aktualizálása

3.AZ INGATLAN ADATAI:

Helyrajzi szám: 110513
Megnevezése: lakóház udvar
Területe: 459 m²
Tulajdonosok: **XVI. ker. Önkormányzat 624/1000**
Murányi József 188/1000
Murányi Józsefné 188/1000

Terhei: Elidegenítési és terhelési tilalom a két 188/1000-dre az öröklési
szerződésben foglaltak szerint.
Jogosult: Nagy Nikolett és Nagy Andrea

4.AZ INGATLAN ÜRES, BEKÖLTÖZHETŐ FORGALMI ÉRTÉKE:

8.531.000.-Ft

azaz: Nyolcmillió-ötszázharmincegyezer forint

A forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2008. szeptember 18.

Mireisz Tibor
Értékbecslő
Névj. sz.: 01586195

Mireisz Tibor
Ingatlanforgalmi értékbecslő

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Bt.
1163 Budapest, Böszörményi u. 10. 10.
Tel.: 202-7899

TARTALOMJEGYZÉK

I. Térképrészlet

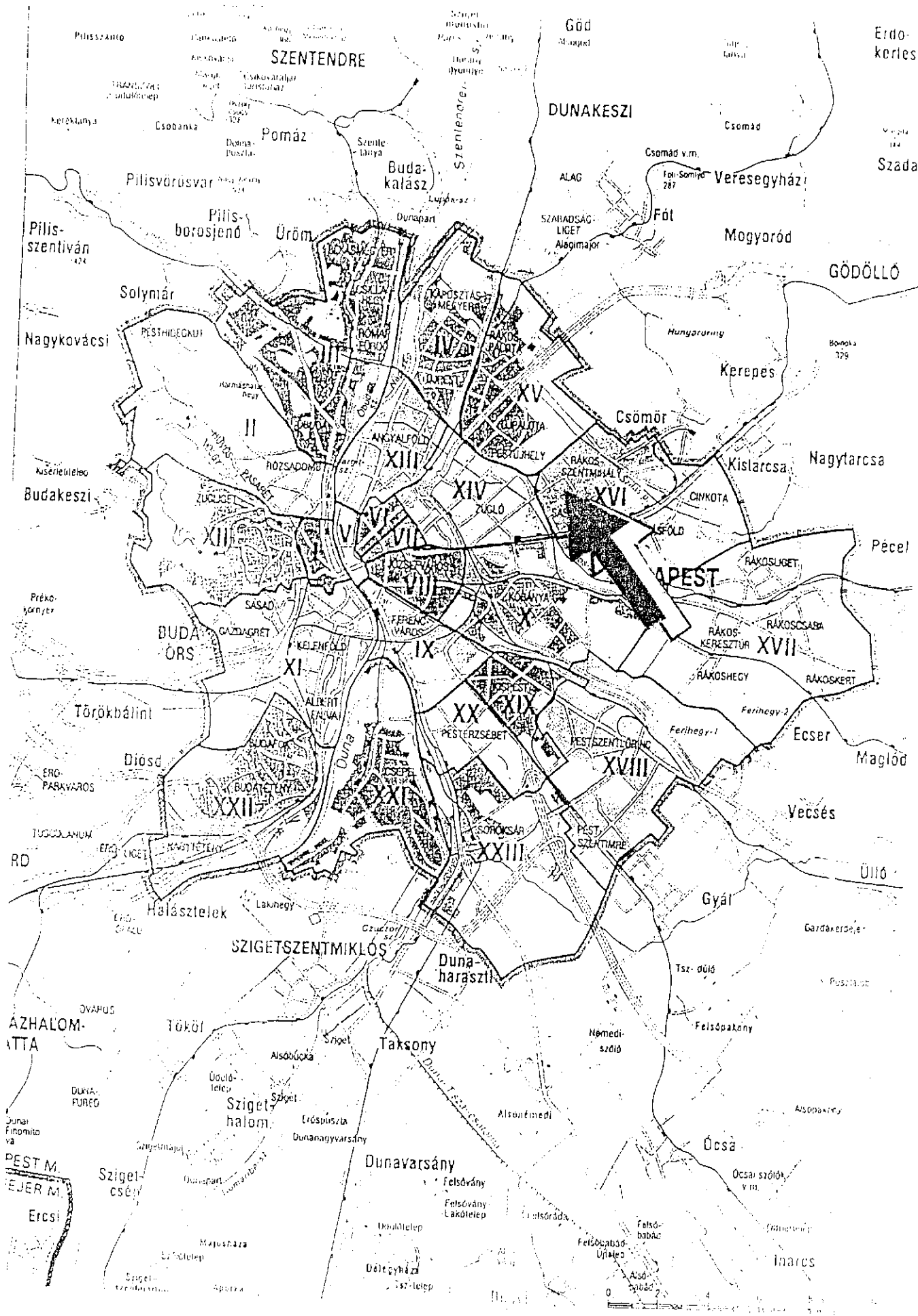
1. Az értékelt ingatlan Budapesten belüli elhelyezkedése
2. Az értékelt ingatlan XVI. kerületen belüli elhelyezkedése

II. Értékbecslési bizonyítvány

1. A megbízó adatai
2. Az értékelt ingatlan helye, jellege
3. Az értékelés célja
4. Ingatlan-nyilvántartási adatok
5. Az ingatlan környezeti jellemzői
6. Közműellátottság
7. Az épület jellemzői, műszaki leírása
8. Az értékelt ingatlan leírása
9. Épületgépészeti berendezések
10. Műszaki állapot összefoglalása
11. Értékbefolyásoló tényezők
12. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

III. Melléklet

1. Fényképfelvételek
2. Helyszínrajz
3. Tulajdoni lap





Alsórákos

XVI

Sashalom

Felsőrákos

X
Kőbánya

Téglagyárak

4
LCVárosrész

1. Megbízó adatai:

Neve, címe, jogállása: Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat
1163. Budapest, Havashalom u. 43

2. Értékelt ingatlan helye, jellege:

Budapest, XVI. Szatmári u. 12.
lakóház, udvar, egyéb épület

3. Értékelés célja:

Megbízó megbízta cégünket a 2. pontban leírt, A XVI. Ker-i Önkormányzat tulajdonában lévő 624/1000-ed tulajdonú ingatlan 2008. február 26-án készült forgalmi értékbecslésének aktualizálásával. Ennek érdekében 2008. szeptember 17-én helyszíni szemlét tartottam és megtekintettem az ingatlant, valamint az ingatlan rendelkezésre álló iratait.

A helyszíni felmérés során diktafonos hangfelvétel és fényképfelvételek készültek.

4. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Irsz.: 110513

Megnevezése: kivett lakóház , udvar

Területe: 459 m²

Tulajdonosok: Murányi József 188/1000, Murányi Józsefné 188/1000
XVI. ker-i Önkormányzat 624/1000

Terhelei: Elidegenítési és terhelési tilalom a két 188/1000-edre az öröklési szerződésben foglaltak szerint

Jogosult: Nagy Nikolett és Nagy Andrea

5. Az ingatlan környezeti jellemzői:

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének Rákosszentmihályi, kertvárosi, frekventált helyén fekszik. Közvetlen szomszédságában hasonló építésű házak találhatóak. Kereskedelmi, szolgáltatói, intézményi létesítmények kedvező távolságban vannak. A közvetlen környezetében zavaró tevékenységet, vagy környezetszennyezést végző létesítmény nincsen. Megközelítése tömegközlekedés esetén autóbuszokkal egyszerűen, melyek megállóit néhány száz méteren belül találhatók. Gépjárművel történő megközelítése a város felől az Őrs vezér tér érintésével a Rákosi és a Csömöri út felől történhet. Infrastruktúrája jó.

6. Közműellátottság:

Az utca teljes közműhálózattal rendelkezik, melybe az ingatlan a gáz kivételével van bekötve, tehát az épületbe csak a víz a csatorna és a villany van bevezetve.

Az ingatlanhoz vezető út betonút, járdával, közvilágítással ellátott.

7. Az épület jellemzői, műszaki leírása:

Szintszám:	földszint
Építési mód:	hagyományos
Födémek:	borított gerendás fafödém
Tetőszerkezet:	faszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel.
Belső felületképzések:	vakolt, festett,
Építési idő:	1900-as évek

Az épület hagyományos építési módban a 1900-es években épült, kétlakásos, osztatlan közös tulajdonú családi ház. Az értékelés tárgyát képező házrész közvetlenül hozzáépített a Rózsa u. 59-es sz. ingatlanhoz, azonban bejárata a Szatmári utca 12-es sz. alatti kerítéssel és kapuval ellátott kb. 1 m széles szolgalmi úton lehetséges.

Az épület alapozása előregedett téglasáv alap (feltárás nem történt), nagymértékű a felnedvesedés. Függőleges teherhordó szerkezete téglafal, tetőszerkezete rossz állapotú faszerkezetű nyeregtető, borított gerendás fedélszerkezettel, héjfalása hornyolt cserépfedés. Külső homlokzata lehullott, hiányos kőporos vakolat (erősen felnedvesedve, málladozik !!) A csapadékvíz elvezetésére rossz állapotú külsőelfolyású horganyzott ereszcsonnak és csatornak szolgálnak.

Az épület szigetelés hiányosságai miatt a lakásban és a külső homlokzaton is felnedvesedés látható.

Az ingatlanban víz és villany és csatorna van.

Az épület oldalt és a bejáraton drótfonattal kerített, személy bejárati kapuval ellátott.

7.1. Az értékelt ingatlan belső leírása:

Hasznos alapterület: 58 m²

Komfortfokozat: komfort nélküli

Helyiségei:

- konyha
- szoba
- WC
- kamra

Burkolatok: a szobában elkorhadt tölgyfa parketta, a konyhában rossz állapotú cementlap, a kamrában és a WC-ben feltöredezett beton. A burkolatok minden helyiségben teljes cserére szorulnak.

Nyílászárók: palló és gerébtokos ajtók és ablakok elvetemedve, elkorhadva, teljes cserére szorulnak.

Felületképzés: festés

Belépve a házba, a konyhába jutunk, melyből balra a szoba, a bejárati ajtóval szemben a WC, jobbra pedig a kamra helyezkedik el.

A konyhában rossz állapotú egymedencés mosogató található, felette átfolyós vízmelegítő, főzési alkalmatosság nincs. Aljzata: töredezett cementlap, oldalfalán festés. A kamra és a WC aljzata feltöredezett beton, oldalán kb 30 éves festés. A szobában elkorhadt hiányos tölgyfaparketta, oldalfalán nagyon régi festés, 2 db kétszárnyas gerébtokos elvetemedett ablakkal ellátott.

Az egész lakás felázott a szigetelés hiánya miatt, mennyezete a tető rossz állapota miatt hatalmas beázásokkal tarkított. A falakon keresztirányú repedések láthatók, amely az alap süllyedésére utal. Az ingatlanban fürdési lehetőség és melegvíz nincs.

Fűtés: Jelenleg nincs.

Az egész lakás teljesen lelakott, elhanyagolt, vizes, penészes, teljes felújításra szorul.

3. Épületgépészeti berendezések:

Szennyvízelvezetés: központi

Elektromos szerelés MSZ 1600 szerint , egyedi mérővel.

Vízellátás: központi

Fűtési lehetőség nincs.

Fűtés: Jelenleg nincs

Melegvíz: jelenleg nincs

Az ingatlan épületgépészetileg teljes átvizsgálásra (vízvezeték, elektromos vezetékek cseréje) és korszerűsítésre szorul. (Fűtés és fürdőszoba kiépítése.)

3. Műszaki állapot összefoglalása:

Az ingatlan korának megfelelő technológiával épült, mely folyamatos karbantartást és felújítást kíván, azonban az épületen a szigetelés elöregedése és hiánya folytán, teljes vakolat hiányok és lemállások tapasztalhatók. **A felhasznált anyagok bár időállóak, azonban a szigetelések hiánya miatt jelentős értékben nedves , salétromos egész épület elhanyagolt lelakott, teljes felújításra és épületgépészeti korszerűsítésre szorul.**

épület teljes felújítást, korszerűsítést igénylő komfort nélküli ingatlan.

Ingatlan használhatóság foka az építés óta eltelt idő és a műszaki állapotot figyelembe véve (100 év 1%): 50%-os.

10. Értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének kertvárosi részén fekszik. Az infrastruktúra jó, az épület folyamatos felújítást igénylő állapotban van, az értékelt lakás komfort nélküli lakás.

Értékbefolyásoló tényezők:

Kerületen belüli fekvés:	kiváló	+ 20 %
Infrastruktúra:	kiváló	+ 10 %
Épület műszaki állapota:	rossz	- 30 %
Komfort nélküliség		- 20 %

Értékbefolyásoló tényezők összesen: - 20 %

Az értékelés felhasznált módszere:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek megfelelően készült. A forgalmi értéket az Angol Királyi Vagyonértékelők (RICS) szövetségének definíciója alapján határoztuk meg.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek megfelelően készült. A forgalmi értéket az Angol Királyi Vagyonértékelők (RICS) szövetségének definíciója alapján határoztuk meg.

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy – van egy eladni szándékozó fél, - rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét, - az értékek az adott időszakban nem változnak, - az ingatlan szabadon értékesíthető, - nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet.

Az értékelés módszere:

A TEGOVA (az Állóeszköz értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja az - újraelőállítási (pótlási) költség, - a piaci érték, - az üzleti hasznosításból származó profit lehet.

Jelen esetben az értékelés célja a piaci érték meghatározása, melyet a forgalmi adatok összehasonlító értékelésének módszerével tudunk biztonsággal megállapítani. Az értékelt ingatlan vonatkozásában kialakult piac van és megfelelő mennyiségű értékesítési adat áll rendelkezésemre. A forgalmi érték meghatározásnál elsősorban a piaci viszonyokhoz kapcsolódó összehasonlító értéket határoztam meg, figyelembe véve a nettó pótlási értéket is. Az összehasonlító értékelésnél a környezetre jellemző hasonló adottságú ingatlanokra vonatkozó eladási, eladás ajánlati, valamint az illetékhivatal által közzétett eladási árakat vettem figyelembe.

Telek:

A fentieket egybevetve és ingatlanpiaci kutatást végezve, saját irodáinkban felajánlott és már eladott hasonló besorolású telekingatlanok m²-kénti ára **18.000 – 26.000.-Ft/m² (átlagár: 22.000.-Ft/m²)**.
Forrás: APEX-M Bt. XVI. ker-i ingatlan iroda, Huninfo adatbázis, Origó adatbázis, IME adatbázis között váltakozik, minőségtől függően. Az értékelt házaspár ingatlan területe már beépített, továbbá rendkívül elhanyagolt, fajlagos m²-kénti átlagárát a beépítettség és a környezeti adottságai miatt (-25 + 15= 40 %) csökkentve **13.200.-Ft/m²**-ben határozom meg.

Összehasonlító telek eladási adatok:

1. Budapest, XVI.ker.Katymár 1036 m ²	Ár: 24 M Ft (átl: 23.166 Ft/m ²)
2. Budapest, XVI.ker. Fürge u. 764 m ²	Ár: 12.6 M Ft (átl: 16.492 Ft/m ²)
3. Budapest, XVI.ker.Prohászka u. 792 m ²	Ár: 22 M Ft (átl: 27.778 Ft/m ²)

Átlagár: 22.478.-Ft Az Önkormányzatot illető 624/1000-ed részre eső terület: 286 m²

A telek ára: 286 m² x 13.200.-Ft = 3.775.200.-Ft

Telepítmény:

A fentieket egybevetve és ingatlanpiaci kutatást végezve, saját irodáinkban felajánlott és már eladott hasonló ingatlanok fajlagos m²-kénti ára 180 - 230.000.-Ft/m² között ingadozik, az átlagár 205.000.-Ft/m² /, tekintettel azonban a műszaki állapot, a használhatósági fok (50%) és az értékbefolyásoló tényezők (-20 %) beszámításával az értékelt lakás fajlagos m²-kénti átlagárát, paramétereit alapján, valamint az ingatlanpiaci árakban az eltelt 6 hónapban lényeges változás nem következett be, változatlanul - 205.000.-Ft/m² x 50%-20%- = **82.000.-Ft/m²** -ben határozom meg.

A tároló a műszaki állapota miatt különösebb értéket nem képvisel.

11.Összehasonlító adatok:

1, Bp, XVI.ker. Magyarvár u. 65 m ² -es 2 szobás házrész	EÁ: 9.0 M Ft
2, Budapest, XVI.ker. Szakoly u. 540 m ² telek 80 m ² ikerh.r.	EÁ: 20.0 M Ft
3, Budapest, XVI.ker. Simongát u. 540 m ² telk 130 m ² -es ikerházzrész	EÁ: 23,0 M Ft
4, Budapest, XVI.ker.Mátrafüred u. 324 m ² telek 120 m ² -es „ „	KÁ. 29,0 M Ft

Átlagár: 205.063.-Ft/m²

akóterület értéke: 58 m² x 82.000.-Ft = 4.756.000.-Ft

12. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása:

Az értékelt vagyontárgy tekintetében állásfoglalásom a következő:

Telek: $286 \text{ m}^2 \times 13.200.-\text{Ft} = 3.775.200.-\text{Ft}$

Lakóterület $58 \text{ m}^2 \times 82.000.-\text{Ft} 4.756.000.-\text{Ft}$

8.531.200.-Ft

Összegezve: Az értékbefolyásoló tényezők, övezeti, környezeti meghatározások, a közvetlen környezeti sajátosságok, a megközelíthetőség, az infrastruktúra, az ingatlan fekvése, kivitele, használhatósága, az épület műszaki állapota, komfortfokozata figyelembe vételével az ingatlan *jelenlegi becsült üres, beköltözhető forgalmi értékét kerekítve* :

**- 8.531.000 -Ft-ban,
azaz Nyolcmillió-ötszázharmincegyezer forintban**

határozom meg.

Megjegyzés:

Az ingatlan értékelésénél megrendelő tudomásul veszi, hogy az érték megállapítása szemrevételezéssel, összehasonlító vizsgálattal, ill. a megrendelő által szolgáltatott adatok alapján készült, az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet.

A felhasználói körön kívül harmadik fél részére semmiféle módszerrel nem publikálható.

Az általam véleményezett forgalmi érték arra az időpontra érvényes, amely időpontban az készült.

Az értékbecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi nem befolyásolja.

Budapest, 2008. szeptember 18.

Készítette:

Mireisz Tibor
Értékelő
Névj. 01588795.

APEX - M Bt.

Mireisz Tibor ing.értékbcselő

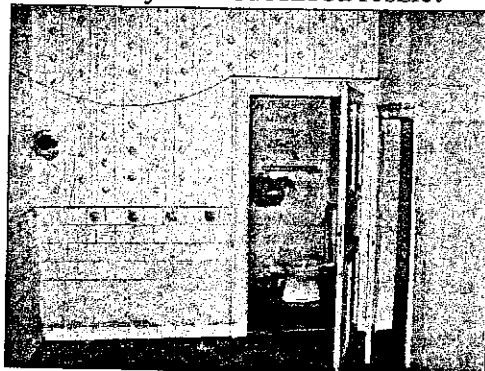
APEX-M
Ingatlan-értékelő és értékbcselő Bt.
Budapest, Bőszörményi u. 36/B.
Tel.: 202-7899

Budapest, XVI. Szatmári u.12.fszt.4. sz. alatti ingatlan fényképfelvételei

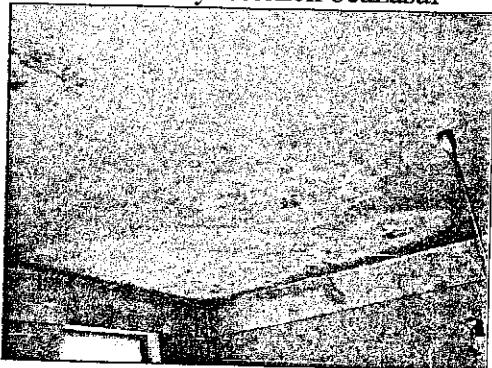
1. Udvar



2.Konyha-Fürdőszoba részlet



3.Szoba mennyezetének beázásai



4.Szigetelési hibák, felnedvesedés



Z. m. en.

Tisztelt ügyintéző!

W. L.

Adószám

2008.04.27

Tisztelt házastársam, tulajdonos ház-
nyadunk értékesítését továbbra is
tengerük. A vételárát irányárként:
13 700 000.- Ft-ban állapíthatjuk meg.
A további fejleményekről kérem értesít-
serezt.

Tisztelettel

Murágyi J. és J.-né
kérge

Nagy István

Bp. 1162. Alkotás u. 65

409-42-04

M:06209136474

2008 APR 27	
10/40900/02/2008	
Közlöny	

3. u. u.

KIVONAT

KÉSZÜLT AZ EGÉSZSÉGÜGYI ÉS SZOCIÁLIS BIZOTTSÁG 2008. ÁPRILIS 28-ÁN MEGTARTOTT ZÁRT ÜLÉSÉNEK JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

6. Napirendi pont:

Egyedi lakásügyek

A Bizottság az alábbi határozatot fogadta el:

230/2008. (IV. 28.) E.Sz.B. határozat:

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Egészségügyi és Szociális Bizottsága a 1161 Budapest, Szatmári u. 12. fsz. 2. szám alatti megüresedett önkormányzati bérlakást annak rossz műszaki állapotára tekintettel nem javasolja tovább szociális bérlakásként hasznosítani.

Hasznosítását üres lakásként javasolja azzal, hogy az értékesítésből befolyó összeg bérlakás vásárlására kerüljön felhasználásra.

Szavazás eredménye: 6 igen, 1 tartózkodás

Felelős: Gáspár József bizottsági elnök.

Határidő: azonnal

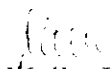
Budapest, 2008. IV. 28.

(a jegyzőkönyv dátuma)

Gáspár József
bizottsági elnök
sk.

Tupi Miklós
jegyzőkönyv hitelesítő
sk.

A kivonat hitelélül:


Müller Kinga
Intézményi referens

A kiállítás dátuma
2008. IV. 29.

10/6922/01/2008

Boros

10/46516/2008

KIVONAT

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2008. december 17-én (szerdán) 18. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 5. Javaslat a Budapest, XVI. kerület, Szatmári u. 12. 110513 hrsz. alatti ingatlan 624/1000 tulajdoni hányadának értékesítésére

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

272/2008. (XII. 17.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budapest XVI. kerület Szatmári u. 12. 110513 hrsz-ú ingatlan 624/1000 önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítését pályázati eljárás keretében. A Bizottság a kikiáltási árat 8.531.000 Ft-ban javasolja megállapítani.

Határidő: 2008. december 17. Kt.

Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök

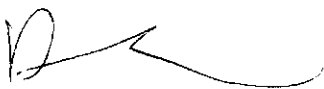
(Szavazás: 6 igen 0 nem 1 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2008. december 19.



Dr. Lukács Titanilla
Vagyonghasznosítási irodavezető

80/2009. előkezeséhez

APEX-M Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő Betéti Társaság

1126. Budapest, Böszörményi út 36/b. T: 202-78-99 T/F: 214-55-69

1163. Budapest, Thököly u. 10. T/F: 403-90-54 M: 06-30 2769756

email: apex.mireisz@t-online.hu, <http://www.apexm.hu>

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Aktualizálása

Budapest, XVI. Rózsa u. 59. fszt. 4.sz. ingatlanról



Budapest, 2009. április 17.

APEX - M Bt.

APEX-M

Ingatlanközvetítő és értékbecsítő Bt.

1163 Budapest, Thököly u. 10.

Tel.: 403-9054

APEX-M Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Betéti Társaság

1126. Budapest, Böszörményi út 36/b. T: 202-78-99 T/F: 214-55-69

1163. Budapest, Thököly u. 10. T/F: 403-90-54 M: 06-70943-2430

email: apex.mireisz@t-online.hu, http://www.apexm.hu

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

1.MEGBÍZÓ: Budapest, Főváros XVI.ker-i Önkormányzat
1163. Havashalom u. 43

2.A MEGRENDELÉS TÁRGYA:

Budapest, XVI. ker.Rózsa u. 59. fszt.4.
(XVI. Szatmári u.12)
ingatlan értékbecslés aktualizálása

3.AZ INGATLAN ADATAI:

Helyrajzi szám: 110513
Megnevezése: lakóház udvar
Területe: 459 m2
Tulajdonosok: XVI. ker. Önkormányzat 624/1000
Murányi József 188/1000
Murányi Józsefné 188/1000

Terhei: Elidegenítési és terhelési tilalom a két 188/1000-dre az öröklési
szerződésben foglaltak szerint.
Jogosult: Nagy Nikolett és Nagy Andrea

4.AZ INGATLAN ÜRES, BEKÖLTÖZHETŐ FORGALMI ÉRTÉKE:

8.531.000.-Ft

azaz: Nyolcmillió-ötszázharmincegyezer forint

A forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2009. április 17.

Mireisz Tibor
Értékbecslő
Névjegy: 01586795

Mireisz Tibor

Ingatlanforgalmi értékbecslő

APEX-M
Ingatlanközvetítő és értékbecslő Bt.
1163 Budapest, Thököly u. 10.
Tel: 403.90.54

TARTALOMJEGYZÉK

I. Térképrészlet

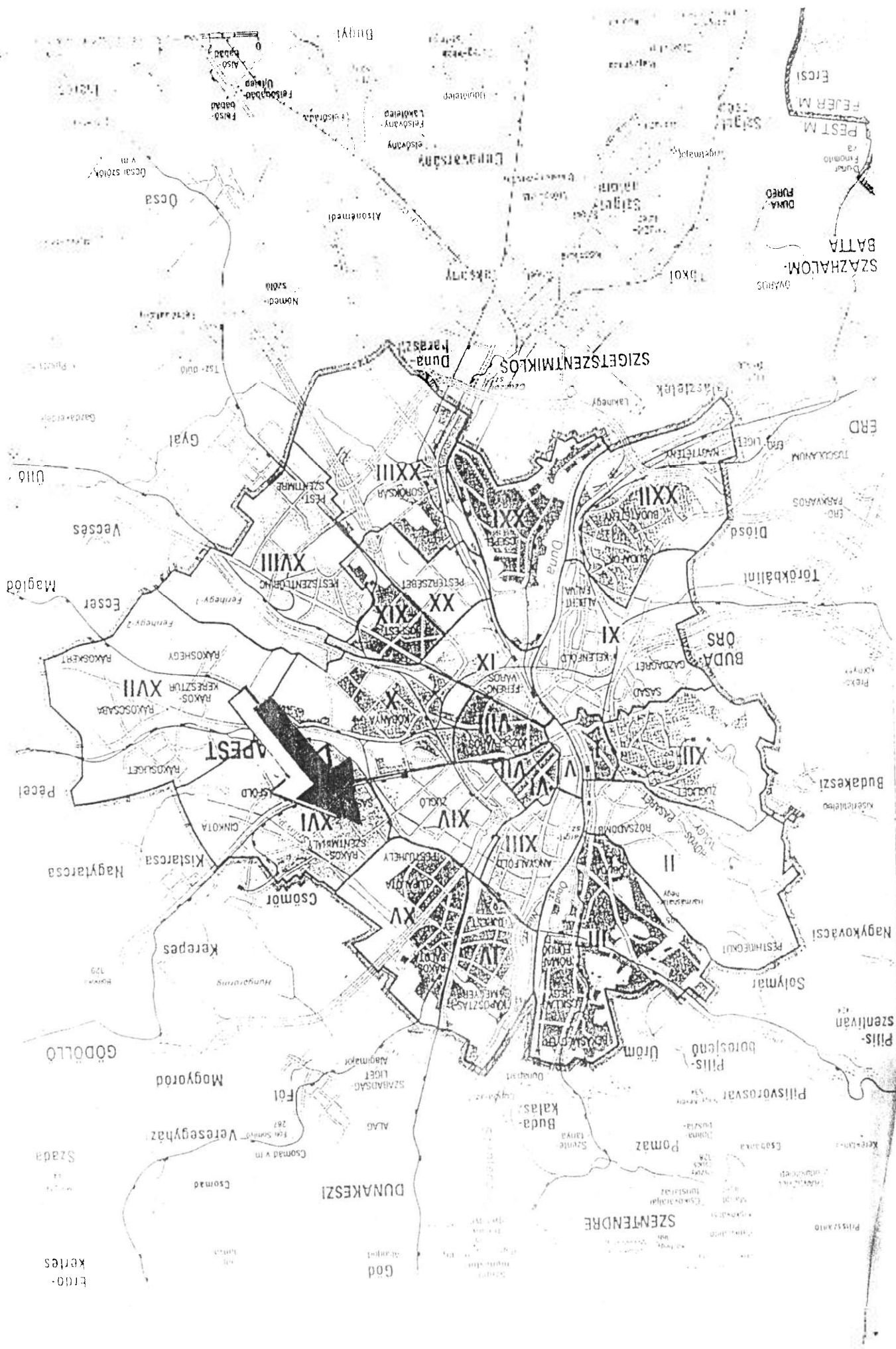
1. Az értékelt ingatlan Budapesten belüli elhelyezkedése
2. Az értékelt ingatlan XVI. kerületen belüli elhelyezkedése

II. Értékbecslési bizonyítvány

1. A megbízó adatai
2. Az értékelt ingatlan helye, jellege
3. Az értékelés célja
4. Ingatlan-nyilvántartási adatok
5. Az ingatlan környezeti jellemzői
6. Közműellátottság
7. Az épület jellemzői, műszaki leírása
8. Az értékelt ingatlan leírása
9. Épületgépészeti berendezések
10. Műszaki állapot összefoglalása
11. Értékbefolyásoló tényezők
12. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

III. Melléklet

1. Fényképfelvételek
2. Helyszínrajz
3. Tulajdoni lap





Teglagyardulo

Kobanya

Felsorakos

Sashalom

Rakostanya

Alsorakos

1. Megbízó adatai:

Neve, címe, jogállása: Budapest Főváros XVI.ker. Önkormányzat
1163. Budapest, Havashalom u. 43

2. Értékelt ingatlan helye, jellege:

Budapest, XVI. Rózsa u. 59. fszt. 4.
(tulajdoni lap szerint: XVI. Szatmári u. 12.)
lakóház, udvar, egyéb épület

3. Értékelés célja:

Megbízó megbízta cégünket a 2. pontban leírt, A XVI. Ker-i Önkormányzat tulajdonában lévő 624/1000-ed tulajdonú ingatlan 2008. szeptember 18-án készült forgalmi értékbecslésének aktualizálásával. Ennek érdekében 2009. április 16-án helyszíni szemlét tartottam és megtekintettem az ingatlant, valamint az ingatlan rendelkezésre álló iratait.

A helyszíni felmérés során diktafonos hangfelvétel és fényképfelvételek készültek.

4. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Hrsz.: 110513
Megnevezése: kivett lakóház , udvar
Területe: 459 m2
Tulajdonosok: Murányi József 188/1000, Murányi Józsefné 188/1000
XVI.ker-i Önkormányzat 624/1000
Terhei: Elidegenítési és terhelési tilalom a két 188/1000-edre az öröklési szerződésben foglaltak szerint
Jogosult: Nagy Nikolett és Nagy Andrea

5. Az ingatlan környezeti jellemzői:

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének Rákosszentmihályi, kertvárosi, frekventált helyén fekszik. Közvetlen szomszédságában hasonló építésű házak találhatóak. Kereskedelmi, szolgáltatói, intézményi létesítmények kedvező távolságban vannak. A közvetlen környezetében zavaró tevékenységet, vagy környezetszennyezést végző létesítmény nincsen. Megközelítése tömegközlekedés esetén autóbuszokkal lehetséges, melyek megállói néhány száz méteren belül találhatóak. Gépjárművel történő megközelítése a belváros felől az Őrs vezér tér érintésével a Rákosi és a Csömöri út felől történhet. Infrastruktúrája jó..

6. Közműellátottság:

Az utca teljes közműhálózattal rendelkezik, melybe az ingatlan a gáz kivételével van bekötve, tehát az épületbe csak a víz a csatorna és a villany van bevezetve.

Az ingatlanhoz vezető út betonút, járdával, közvilágítással ellátott.

7. Az épület jellemzői, műszaki leírása:

Szintszám:	földszint
Építési mód:	hagyományos
Födémek:	borított gerendás fafödém
Tetőszerkezet:	faszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel.
Belső felületképzések:	vakolt, festett,
Építési idő:	1900-as évek

Az épület hagyományos építési módban a 1900-es években épült, kétlakásos, osztatlan közös tulajdonú családi ház. Az értékelés tárgyát képező házrész közvetlenül hozzáépített a Rózsa u. 59-es sz. ingatlanhoz, azonban bejárata a Sztármári utca 12-es sz. alatti kerítéssel és kapuval ellátott kb. 1 m széles szolgalmi úton lehetséges.

Az épület alapozása elöregedett téglasáv alap (feltárás nem történt), nagymértékű a felnedvesedés.

Függőleges teherhordó szerkezete téglafal, tetőszerkezete rossz állapotú faszerkezetű nyeregtető, borított gerendás fedélszerkezettel, héjálása hornyolt cserépfedés. Külső homlokzata lehullott, hiányos kőporos vakolat (erősen felnedvesedve, málladozik !!) A csapadékvíz elvezetésére rossz állapotú külsőelfolyású horganyzott ereszcatornák és csatornák szolgálnak.

Az épület szigetelési hiányosságai miatt a lakásban és a külső homlokzaton is felnedvesedés látható.

Az ingatlanban víz és villany és csatorna van.

Az épület oldalt és a bejáraton drótfonattal kerített, személy bejárati kapuval ellátott.

7.1. Az értékelt ingatlan belső leírása:

Hasznos alapterület: 58 m²

Komfortfokozat: komfort nélküli

Helyiségei:

- konyha
- szoba
- WC
- kamra

Burkolatok: a szobában elkorhadt tölgyfa parketta, a konyhában rossz állapotú cementlap, a kamrában és a WC-ben feltöredezett beton. A burkolatok minden helyiségben teljes cserére szorulnak.

Nyílászárók: palló és gerébtokos ajtók és ablakok elvetemedve, elkorhadva, teljes cserére szorulnak.

Felületképzés: festés

Belépve a házba, a konyhába jutunk, melyből balra a szoba, a bejárati ajtóval szemben a WC, jobbra pedig a kamra helyezkedik el.

A konyhában rossz állapotú egymedencés mosogató található, felette átfolyós vízmelegítő, főzési alkalmatosság nincs. Aljzata: töredezett cementlap, oldalfalán festés. A kamra és a WC aljzata feltöredezett beton, oldalán kb 30 éves festés. A szobában elkorhadt hiányos tölgyfaparketta, oldalfalán nagyon régi festés, 2 db kétszárnyas gerébtokos elvetemedett ablakkal ellátott.

Az egész lakás felázott a szigetelés hiánya miatt, mennyezete a tető rossz állapota miatt hatalmas beázásokkal tarkított. A falakon keresztirányú repedések láthatók, amely az alap süllyedésére utal.

Az ingatlanban fürdési lehetőség és melegvíz nincs.

Fűtés: Jelenleg nincs.

Az egész lakás teljesen lelakott, elhanyagolt, vizes, penészes, teljes felújításra szorul.

8. Épületgépészeti berendezések:

Szennyvízelvezetés: központi

Elektromos szerelés MSZ 1600 szerint , egyedi mérővel.

Vízellátás: központi

Főzési lehetőség nincs.

Fűtés: Jelenleg nincs

Melegvíz: jelenleg nincs

Az ingatlan épületgépészetileg teljes átvizsgálásra (vízvezeték, elektromos vezetékek cseréje) és korszerűsítésre szorul. (Fűtés és fürdőszoba kiépítése.)

9. Műszaki állapot összefoglalása:

Az ingatlan korának megfelelő technológiával épült, mely folyamatos karbantartást és felújítást kíván, azonban az épületen a szigetelés előregedése és hiánya folytán, teljes vakolat hiányok és lemállások tapasztalhatók. **A felhasznált anyagok bár időállóak, azonban a szigetelések hiánya miatt jelentős mértékben nedves , salétromos egész épület elhanyagolt lelakott, teljes felújításra és épületgépészeti korszerűsítésre szorul.**

Az épület teljes felújítást, korszerűsítést igénylő komfort nélküli ingatlan.

Az ingatlan használhatóság foka az építés óta eltelt idő és a műszaki állapotot figyelembe véve (100 év – 50%): 50%-os.

10. Értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének kertvárosi részén fekszik. Az infrastruktúra jó, az épület folyamatos felújítást igénylő állapotban van, az értékelt lakás komfort nélküli lakás.

Értékbefolyásoló tényezők:

Kerületen belüli fekvés:	kiváló	+ 20 %
Infrastruktúra:	kiváló	+ 10 %
Épület műszaki állapota:	rossz	- 30 %
Komfort nélküliség		- 20 %

Értékbefolyásoló tényezők összesen: - 20 %

Az értékelés felhasznált módszere:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek megfelelően készült. A forgalmi értéket az Angol Királyi Vagyoneértékelők (RICS) szövetségének definíciója alapján határoztuk meg.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek megfelelően készült. A forgalmi értéket az Angol Királyi Vagyoneértékelők (RICS) szövetségének definíciója alapján határoztuk meg.

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy – van egy eladni szándékozó fél, - rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét, - az értékek az adott időszakban nem változnak, - az ingatlan szabadon értékesíthető, - nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet.

Az értékelés módszere:

A TEGOVA (az Állóeszköz értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja az - újraelőállítási (pótlási) költség, - a piaci érték, - az üzleti hasznosításból származó profit lehet.

Jelen esetben az értékelés célja a piaci érték meghatározása, melyet a forgalmi adatok összehasonlító értékelésének módszerével tudunk biztonsággal megállapítani. Az értékelt ingatlan vonatkozásában kialakult piac van és megfelelő mennyiségű értékesítési adat áll rendelkezésemre. A forgalmi érték meghatározásnál elsősorban a piaci viszonyokhoz kapcsolódó összehasonlító értéket határoztam meg, figyelembe véve a nettó pótlási értéket is. Az összehasonlító értékelésnél a környezetre jellemző hasonló adottságú ingatlanokra vonatkozó eladási, eladás ajánlati, valamint az illetékhivatal által közzétett eladási árakat vettem figyelembe.

Telek:

A fentieket egybevetve és ingatlanpiaci kutatást végezve, saját irodáinkban felajánlott és már eladott hasonló besorolású telekingatlanok m²-kénti ára 18.000 – 26.000.-Ft/m² (átlagár: 22.000.-Ft/m²)
Forrás: APEX-M Bt. XVI. ker-i ingatlan iroda, Huninfo adatbázis, Origó adatbázis, IME adatbázis)
között váltakozik, minőségtől függően. Az értékelt házas ingatlan területe már beépített, továbbá
rendkívül elhanyagolt, fajlagos m²-kénti átlagárát a beépítettséggel és a környezeti adottságai miatt (-25 +
15= 40 %) csökkentve 13.200.-Ft/m²-ben határozom meg.

Összehasonlító telek eladási adatok:

1. Budapest, XVI.ker.Katymár 1036 m ²	Ár: 24 M Ft (átl: 23.166 Ft/m ²)
2. Budapest, XVI.ker. Fürge u. 764 m ²	Ár: 12.6 M Ft (átl: 16.492 Ft/m ²)
3. Budapest, XVI.ker.Prohászka u. 792 m ²	Ár: 22 M Ft (átl: 27.778 Ft/m ²)

Átlagár: 22.478.-Ft Az Önkormányzatot illető 624/1000-ed részre eső terület: 286 m²

A telek ára: 286 m² x 13.200.-Ft = 3.775.200.-Ft

Felépítmény:

A fentieket egybevetve és ingatlanpiaci kutatást végezve, saját irodáinkban felajánlott és már eladott hasonló ingatlanok fajlagos m²-kénti ára 180 - 230.000.-Ft/m² között ingadozik, az átlagár 205.000.-Ft/m² /, tekintettel azonban a műszaki állapot, a használhatósági fok (50%) és az értékbecsélyező tényezők (-20 %) beszámításával az értékelt lakás fajlagos m²-kénti átlagárát, paraméterei alapján, valamint az ingatlanpiaci árakban az eltelt 6 hónapban lényeges változás nem következett be, változatlanul - 205.000.-Ft/m² x 50%-20%- = 82.000.-Ft/m² -ben határozom meg.

A tároló a műszaki állapota miatt különösebb értéket nem képvisel.

11.Összehasonlító adatok:

1, Bp, XVI.ker. Magyarvár u. 65 m ² -es 2 szobás házrész	EÁ: 9.0 M Ft
2, Budapest, XVI.ker. Szakoly u. 540 m ² telek 80 m ² .ikerh.r.	EÁ: 20.0 M Ft
3, Budapest, XVI.ker. Simongát u. 540 m ² telk 130 m ² -es ikerházrész	EÁ: 23,0 M Ft
4, Budapest, XVI..ker.Mátrafüred u. 324 m ² telek 120 m ² -es „ „	KÁ. 29,0 M Ft

Átlagár: 205.063.-Ft/m²

A lakóterület értéke: 58 m² x 82.000.-Ft = 4.756.000.-Ft

12. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása:

Az értékelte vagyontárgy tekintetében állásfoglalásom a következő:

Telek:	286 m² x 13.200.-Ft =	3.775.200.-Ft
Lakóterület	58 m² x 82.000.-Ft	4.756.000.-Ft
		8.531.200.-Ft

Összegezve: Az értékbefolyásoló tényezők, övezeti, környezeti meghatározások, a közvetlen környezeti sajátosságok, a megközelíthetőség, az infrastruktúra, az ingatlan fekvése, kivitele, használhatósága, az épület műszaki állapota, komfortfokozata figyelembe vételével az ingatlan *jelenlegi becsült üres, beköltözhető forgalmi értékét kerekítve* :

**- 8.531.000 -Ft-ban,
azaz Nyolcmillió-ötszázharmincegyezer forintban**

határozom meg.

Megjegyzés:

Az ingatlan értékelésénél megrendelő tudomásul veszi, hogy az érték megállapítása szemrevételezéssel, összehasonlító vizsgálattal, ill. a megrendelő által szolgáltatott adatok alapján készült, az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet.

A felhasználói körön kívül harmadik fél részére semmiféle módszerrel nem publikálható.

Az általam véleményezett forgalmi érték arra az időpontra érvényes, amely időpontban az készült.

Az értékbecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi nem befolyásolja.

Budapest, 2009. április 17.

Készítette:  APEX - M Bt.

Mireisz Tibor ing.értékbecslő

Mireisz Tibor
Értékbecslő
Név: 01586495

APEX-M
Ingatlanközvetítő és értékbecslő Kft.
1163 Budapest, Thököly u. 11.
Tel.: 403-9024

Budapest, XVI. Szatmári u.12.fszt.4. sz. alatti ingatlan fényképfelvételei

1. Udvar



2.Konyha-Fürdőszoba részlet



3.Szoba mennyezetének beázásai



4.Szigetelési hibák, felnedvesedés



Információ
nyilvántartás

1990. évi Művelődési, Közművelődési és Művelődési Irány (V. Városház u. 9-11.)
1990. évi Művelődési, Közművelődési és Művelődési Irány (V. Városház u. 9-11.)

Megn. sorszáma

Példányszám

Helyszínrajz

59

Terület

Szelvényszám:

Méretarány = 1 : 1000

05
A táblafelrakás
rajz a keleti
kiosztás nem
építés, stb.)
rajz a kiosztás
számított 90 napig, az első fokú építési hatósági eljárás
számított 180 napig, érvényes. A területi rendszert a hatósági eljárás
számított 90 napig, az első fokú építési hatósági eljárás
számított 180 napig, érvényes. A területi rendszert a hatósági eljárás

Jelmagyarázat:

telekhatár

szerinti új telekhatár

megszűnő telekhatár

szerinti javasolt telekhatár

megszűntetésre javasolt

telekhatár

szabályozási vonal

kotelező előkert

tervezett beépítés

bontandó épület

egyéb

bel-külső terület határa

övezethatár



osztályvezető főmérnök

Budapest, 1990.08.11.



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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2008.02.14

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 110513 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Szatmári utca 28--1.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. al k.fill.
--	-------	------------------	--------------------------

- Kivett lakóház udvar	0	459	0.00
------------------------	---	-----	------

II. rész

3. tulajdoni hányad: 188/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 29935/1985/1985.06.27

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Murányi József

szül. : 1918

cím : 1160 BUDAPEST XVI.KER. Szatmári utca 28/B

4. tulajdoni hányad: 188/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 29935/1985/1985.06.27

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Murányi Józsefné

sz.név: Blum Ágnes

szül. : 1931

cím : 1160 BUDAPEST XVI.KER. Szatmári utca 28/B

5. tulajdoni hányad: 624/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 109048/1992/1992.05.14

jogcím: 1990.évi.LXV.tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

eredeti felvétel.

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 121426/1/2008/02.12.10

Elidegenítési és terhelési tilalom az öröklés, szerződésben foglaltak biztosít

utalás: II /3-4.

jogosult:

név : Nagy Nikolett
szül. : 1985
a.név : Borza Ágnes
cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Ákos utca 65

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 321226/1/2002/02.12.10
Elidegenítési és terhelési tilalom az öröklési szerződésben foglaltak biztosí
utalás: II /3-4.

jogosult:

név : Nagy Andrea
szül. : 1988
a.név : Borza Ágnes
cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Ákos utca 65

Tulajdoni lap vége