

267/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Bácskai u. 38.
szám alatti 105423 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület Bácskai u. 38. sz. alatti 105423 hrsz-ú kivett lakóház, udvar művelési ágú ingatlan 921 m² alapterületű, melyen egy 82 m² alapterületű lakóház található.

Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat).

Az ingatlant az Önkormányzat az elmúlt időszakban bérbeadás útján hasznosította. A korábbi bérlőnek cserelakás került felajánlásra, amit elfogadott. Jelenleg még a lakásban tartózkodik, az átköltözése folyamatban van.

A lakóházzal értékbecslés készült, melyben az értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét 24.135.000.-Ft-ban állapította meg. (1. sz. melléklet)

A lakás 3 szoba, kamra, fürdő-WC, konyha, előtér és közlekedő helyiségekből áll.

Közműellátottsága: Villany, víz, gáz, a csatorna nincs bekötve.

A fűtés gázkonvektorral, a melegvíz ellátás villanybojlerrel megoldott.

Az ingatlan épületgépészeti berendezései valamint a burkolatok elavultak, korszerűsítésre szorulnak.

A telken található még egy 19 m² alapterületű nyári konyha, egy kerti süllyesztett medence, valamint az épülethez tartozó 12 m² területű terasz, azonban ezek mind építési engedély nélkül épültek, és sem az ingatlan-nyilvántartásban sem a térképmásolaton nincsenek feltüntetve, valamint ezekre vonatkozóan jogerős bontási határozat született, mely kötelezettség az ingatlan értékét csökkenti.

Az ingatlan az Önkormányzat lakáskonceptiójában nem szerepel.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. § (1) bekezdés a) pontja alapján a forgalomképes ingatlan hasznosítása 20 millió forint értékhatár felett a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Az előterjesztő javasolja az ingatlan nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás keretében történő értékesítését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan elidegenítésének ügyében dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, XVI. kerület Bácskai u. 38. szám alatti 105423 hrsz-ú kivett lakóház, udvar művelési ágú, 921 m² alapterületű ingatlant nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás keretében értékesíti.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 24.135.000.-Ft-ban (áfa mentes) állapítja meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a nyilvános, egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. december 31.

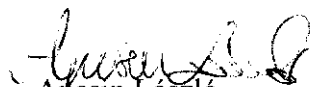
Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. november 18.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Áncsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. értébecslés

Tárgyalja: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

***Budapest XVI.
Bácskai u. 38.
105423 HRSZ.***



ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: lakóház udvar
----------------------------------	-----------------

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. kerület
Utca, házszám	: Bácskai u. 38.
Irányítószám	: 1160
Hrsz.	: 105423

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: 1/1 tul. hányad XVI. KER. Önkormányzat 1163 Budapest, Havashalom u. 43.
A tulajdoni helyzet/forgalomkép. értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

	: tulajdonjog
--	---------------

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: lakóház
Közmű-ellátottság	: villany, víz, gáz, derítő (csatorna nincs)
Építési év	: 1960-as évek eleje
Építési technológia	: hagyományos
Alapterület	: 82 m ²
Telek méret	: 921 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító értékelés
Értékelés fordulónapja	: 2009. november 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték	: 24.135.000.-Ft azaz huszonnégymillió-százharmincötezer forint
----------------	--

Budapest, 2009. november 11.

Készítette:

IMMOBA LAND KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.
Adószám: 14270282-2-08
Szám.sz. 1010330655458500-01001000
Ács Balázs
értékbecslő
Budapest 47/45/1998 sz.
Gy-M-S M. Névjegyzék 205.

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízta az IMMOBA LAND Kft-t. a **Budapest, XVI. ker. Bácskai u. 38. szám alatti 105423 hrsz-ú lakóház udvar** megnevezésű ingatlan forgalmi érték meghatározásával.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi **XVI. KER. Önkormányzat** (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Budapest, XVI. ker. Bácskai u. 38. szám alatti 105423 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint forgalmi érték meghatározás céljára történő felhasználással összefüggésben vált szükségessé. Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

- Térképmásolat (2009.10.29.)
- Tulajdoni lap (2009.10.29.)

Az ingatlanon 2009. november 11.-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

Az épületről fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket szakvéleményünkhöz mellékelünk.

Az értékeléshez a helyszíni szemlén jelenlévő bérlő által szóban közölt információkat is hasznosítottuk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. ker. Bácskai u. 38.
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 105423
Megnevezése	: lakóház udvar
Területe	: 921 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: tulajdoni lap alapján – XVI. ker. Önkormányzat
Széljegyek	: tulajdoni lap alapján - nincs
Terhei:	: tulajdoni lap alapján - nincs

4.2. Általános leírás

Az értékelendő ingatlan Budapest XVI. kerületében Ómátyásföldön, Bácskai utcában, Irinyi J. utca és Farkashalom utca között helyezkedik el. Az ingatlan megközelíthetősége gyér forgalmú, újonnan készített szilárd burkolattal ellátott úton lehetséges, az utca kiépített, szabályozott. Környezetében kertes családi házak találhatók. Alapellátás intézményei, valamint tömegközlekedés 5-10 perces sétával elérhető.

4.3. Közműellátottság

Az ingatlan víz, villany, gáz közművel, ill. külön mérőórákkal ellátott. Csatorna nincs, az utcában rácsatlakozási lehetőség adott, jelen állapot szerint derítővel megoldott.

4.4. Telek jellemzői

A tárgyi ingatlanhoz 921 m² terület tartozik. Körbekerített, rendezett telek, mely sík felületű, téglalap alakú. Az épület előkertes, szabadonálló beépítésű. Tájolása délkelet-északnyugati.

4.4. Építmény műszaki jellemzői

Műszaki leírás:

Építés éve:	1955-60
Alapozás:	vegyes sávalap
Szigetelés:	talajnedvesség elleni szigetelés (nem ellenőrizhető)
Falazat:	tégla
Födémszerkezet:	borított fagerenda
Tetőszerkezet:	fa szerkezetű összetett nyeregtető
Héjazat:	égetett cserép
Bádogos szerkezet:	horganyzott acéllemez
Homlokzat:	kőporos vakolat
Nyílászárók:	hagyományos fa szerkezetű, dupla szárnyas (cserére szorul)

Az épület a telek első harmadában helyezkedik el. Szerkezeti kialakítását tekintve részben alapincézett földszintes kialakítású épület. Az 1960-as évek elején épített ingatlan feltehetően beton sávalapozással, talajnedvesség elleni szigeteléssel (nem ellenőrizhető)

tégla oszlop és főfalakkal, fa földem szerkezettel készült. Tetőszerkezete nyereg kialakítású, cserép héjalással, bádogos szerkezettel.

Az épület felújításban 10-12 éve részesült. A tárgyi ingatlan bejárata az utcafronti oldalról nyílik. A bejáratból közlekedőbe érünk, melyből egy utcafronti szoba, továbbhaladva egy konyha nyílik. Konyhából nyílik a fürdő – WC, a kamra és egy félszoba, melyből nyílik a másik utcafronti szoba. Az épületnek van egy hátsó megközelíthetősége is, mely előtéren keresztül a félszobába nyílik. A padlóburkolatok a szobában közepes állapotú hajópadlók, a konyhában PVC, a többi helyen mettlachi és kerámia lap. A falak festettek, tapétázottak, vizes helyiségben, konyhában részben csempézettek. Nyílászárók hagyományos, fa szerkezetűek, melyek előregeedtek. Fűtése gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel megoldott.

Összességében a lakóházon belül szemmel észrevehető statikai vagy egyéb szerkezeti hibák (beázások) nem tapasztalhatóak. Az ingatlan épületgépészeti berendezései elavultak, korszerűsítésre szorulnak. Alaprajzi elrendezése a jelen kor követelményeinek átalakítással felelne meg. Burkolatok szintén felújításra, korszerűsítésre szorulóknak, mint ahogyan a külső hőszigetelése sem megoldott.

Az értékelt helyiségek:

előszoba	mettlachi	10
konyha	linóleum	12
kamra	kerámia	3
fürdő-WC	kerámia	5
szoba	hajópadló	17
(fél)szoba	kerámia	9
szoba	hajópadló	23
előtér	kerámia	3
		82 (m ²)
pince	beton	8 m ²

A területen található még egy 19 m² alapterületű nyári konyha, egy kerti süllyesztett medence, valamint az épülethez tartozó 12 m² területű terasz. Ezek mind építési engedély nélkül készültek, sem az ingatlan nyilvántartásban, sem a térképmásolaton nincsenek feltüntetve, sőt a bérlo elmondása szerint jogerős bontási előírás van érvényben.

A fenti alépítményeket az értébecslésünkben nem tudtuk figyelembe venni, következésképpen csak forgalmi értékcsökkentő tényező hatásai volnának.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlanok sajátosságára, a lakás esetében az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszer alkalmazásával közelítettük. A felépítmény értékének meghatározása összehasonlító módszer alkalmazásával végeztük.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

Az értékbecsölő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság;
- további fejlesztési, beépítési lehetőségek, hatósági előírások, övezeti besorolás;
- telek alakja, méretei;
- felépítményi funkciók és adottságok összhangja;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi részek figyelembevételével határozható meg:

- Felépítmény értéke
- Korrekciós tényezők

5.2. Érték meghatározás

Felépítmény:

A módszer a piaci értékelés, amely a valódi piaci környezet tanulmányozása, feltérképezése a közelmúltban megtörtént adásvételek alapján. A halmaz vizsgálatából az általános állapotra meghatározott alapárból, vagy fajlagos árból az értékmódosító tényezők számbavételével kell meghatározni a tárgyi ingatlanra vonatkozó m² árat. A felépítmény értékét alapvetően az elhelyezkedése és infrastrukturális ellátottsága határozza meg.

Az érték-meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el:

A forgalmi érték meghatározása során a vagyontárgyaknak csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

Az ingatlan jellegére tekintettel a 3 hónapos értékesítési időszakiglelete alapul véve a piaci érték megállapítása során alkalmazott feltételekhez képest az alábbi kockázati tényezőkkel számoltunk:

- a jelenlegi használat és hasznosítás iránti tényleges és potenciális keresletváltozás;
- a felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek (pl. állag- és vagyonvédelem)

Ennek megfelelően a fentiek figyelembevételével, valamint elhelyezkedését, megközelíthetőségét, funkcióját figyelembe véve, egyéb értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan hasznos alapterületre számított fajlagos értékét a következőkben határoztuk meg.

Összehasonlító adatok:

Összehasonlító adatok:	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím:	1160 Budapest Bácskai u. 38.	Benő u.	Ijász u.	Gábor Áron u.
ingatlan megnevezése	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
épület hasznos alapterülete (m ²)	82	87 (741)	65 (902)	61 (909)
használhatósági állapot		felújított	felújított	felújított
kinálat K / tényleges adásvétel T megjelölése		K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft)		33.000.000	29.900.000	33.000.000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2009.11.	2009.11.	2009.11.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		379.310	460.000	540.983
kinálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kinálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		341.375	414.000	486.885
Értékmódosító tényezők				
műszaki szempontok				
károsodás, kivitelezési hibák				
megszokottól eltérő méret				
épület felújítás		-5,0%	-5,0%	-5,0%
épület általános állapota		-5,0%	-5,0%	-5,0%
épületgépészet, felszereltség		-5,0%	-5,0%	-5,0%
építészeti szempontok				
felépítmény célja				
belső elrendezés		-5,0%	-5,0%	-5,0%
épületen belüli elhelyezkedés				
használati szempontok				
építés éve, felújítás				
komolyabb káresemények				
karbantartás helyzete				
rendeltetésszerű használat				
alternatív hasznosítás szempontjai				
funkcióváltásra való alkalmasság				
bontandó épületek				
telekadottságok				
telek nagysága				
telek alakja				
építési lehetőség				
infrastruktúra				
közművesítettség		-5,0%	-5,0%	-5,0%
közlekedés, megközelíthetőség				
ellátás táv. alap és középszintű központból				
környezeti szempontok				
szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet				
eltérő környezeti állapot				-5,0%
funkcióváltásra való alkalmasság				
bontandó épületek				
jogi szempontok, hatósági szabályozás				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
összes korrekció		-25,0%	-25,0%	-35,0%
korrigált fajlagos alapár		256.031	310.500	316.475
fajlagos alapár:		294.335		
ingatlan értéke kerekítve:		24.135.000		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **Budapest, XVI. ker. Bácskai u. 38. szám alatti, 105423 HRSZ.-ú** a fenti pontokban meghatározott ingatlan - 2009. november 11.-i fordulónapra - **forgalmi értékét:**

24.135.000.-Ft – ban,

azaz **huszonnégymillió-százharmincötezer** forintban határozzuk meg.

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Jelen értébecslés 3 hónapig érvényes!

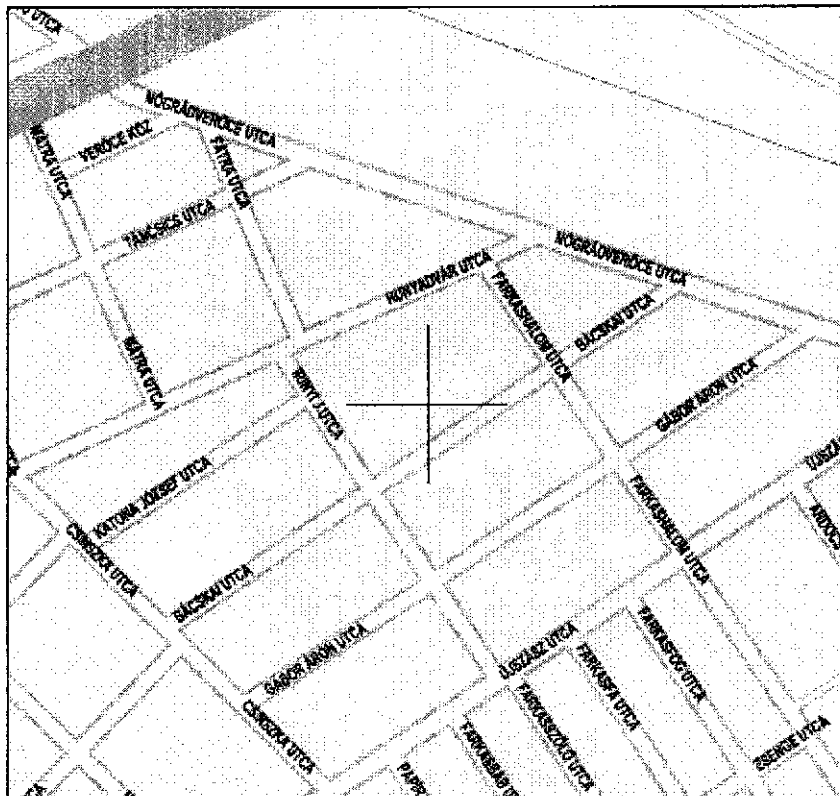
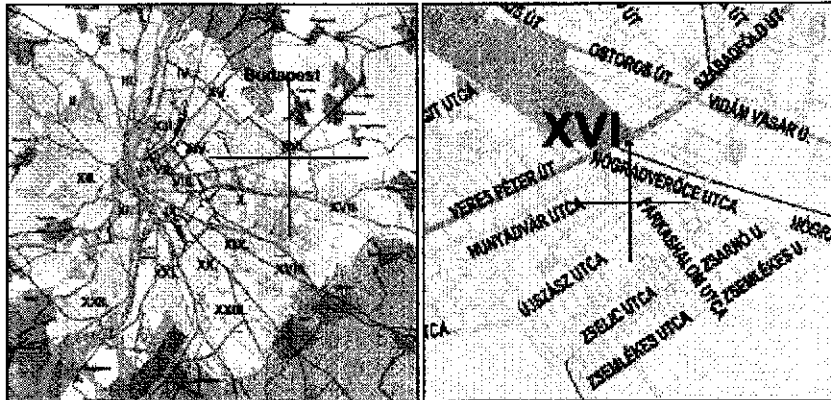
Budapest, 2009. november 11.

IMMOBA LAND KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.
Adószám: 14270282-2-08
Szám.sz.: 1010-2009-056458800-01001000

Acs Balázs
értébecslő
Budapest 47/45/1998 sz.
Gy-M-S M. Névjegyzék 205.

Mellékletek:

- térkép
- tulajdoni lap
- alaprajz
- fotók



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!

2009.10.29

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105423 helyrajzi szám

1

1160 BUDAPEST XVI.KER. Bácskai utca 38.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház udvar	0	921	0.00
------------------------	---	-----	------

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107512/1993/1993.03.04

jogcím: 1990. évi LXV. törv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. rész

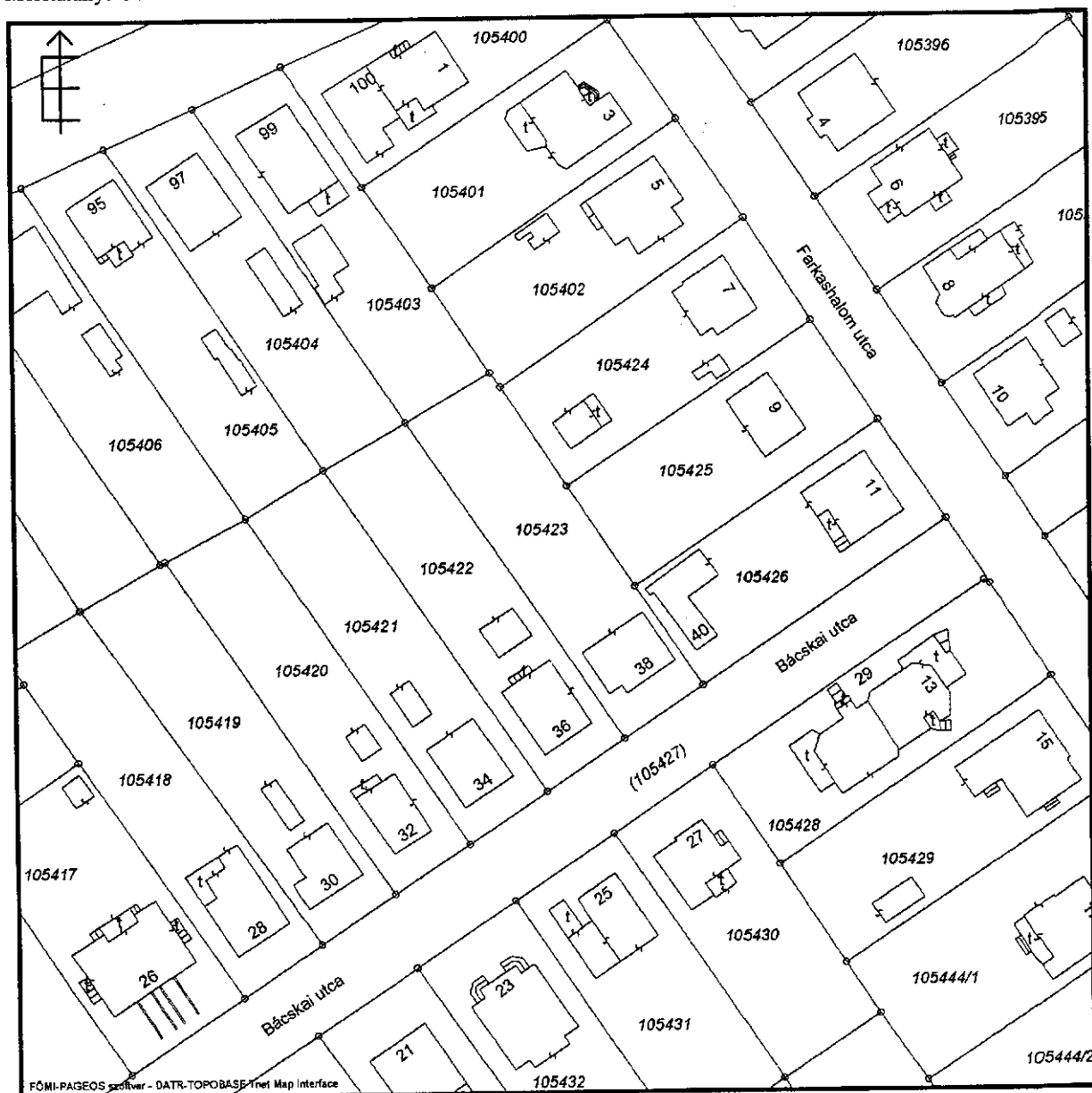
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

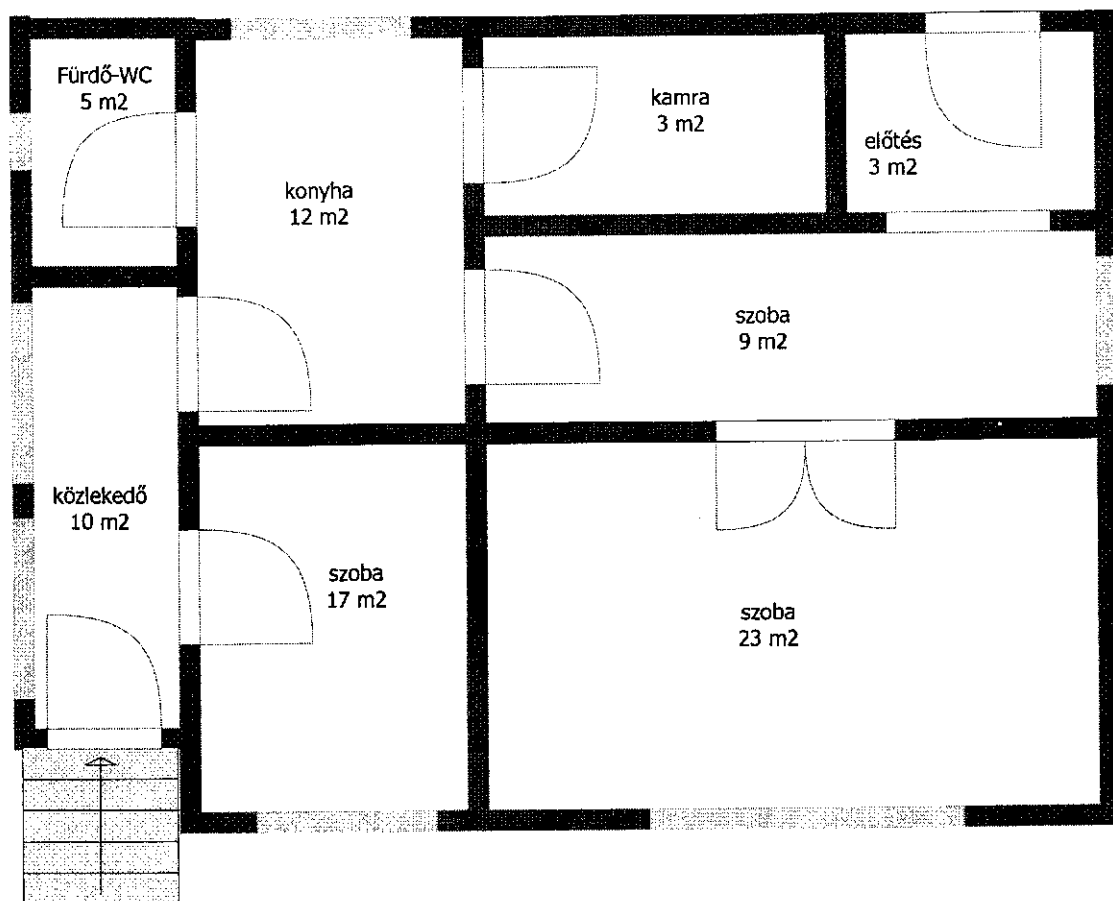
Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105423
Méterarány: 1 : 1000

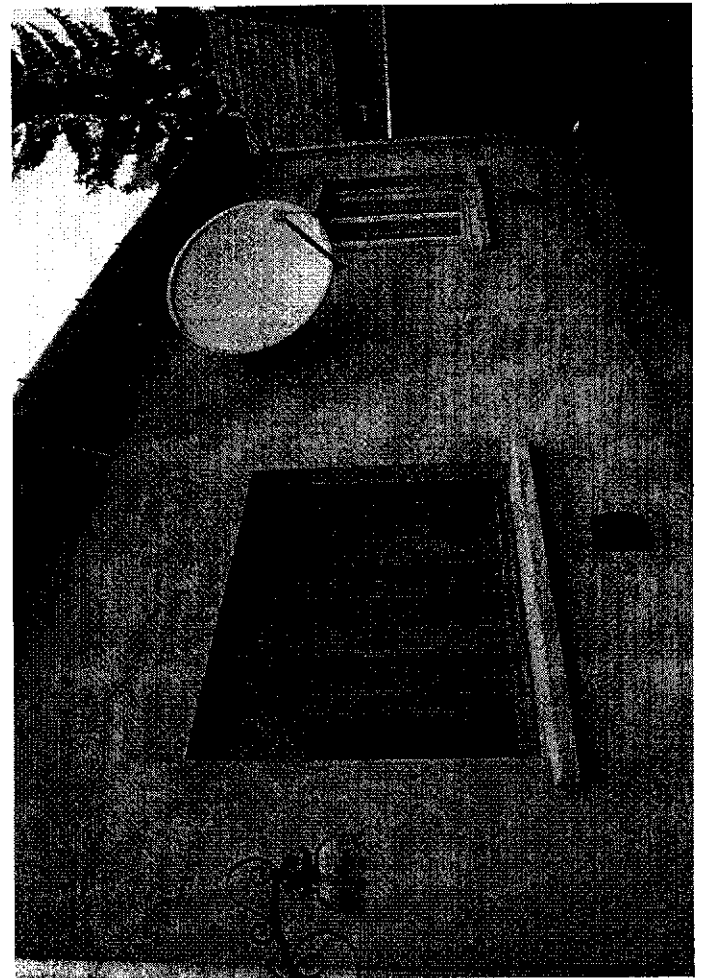
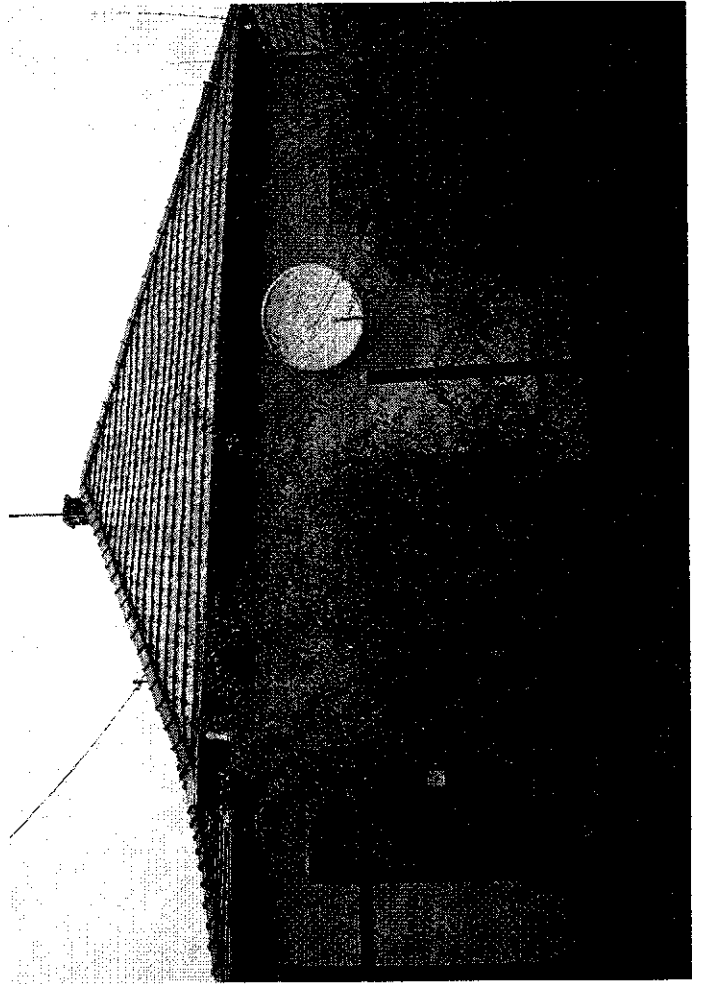
Megrendelés szám: 9000/3077/2009

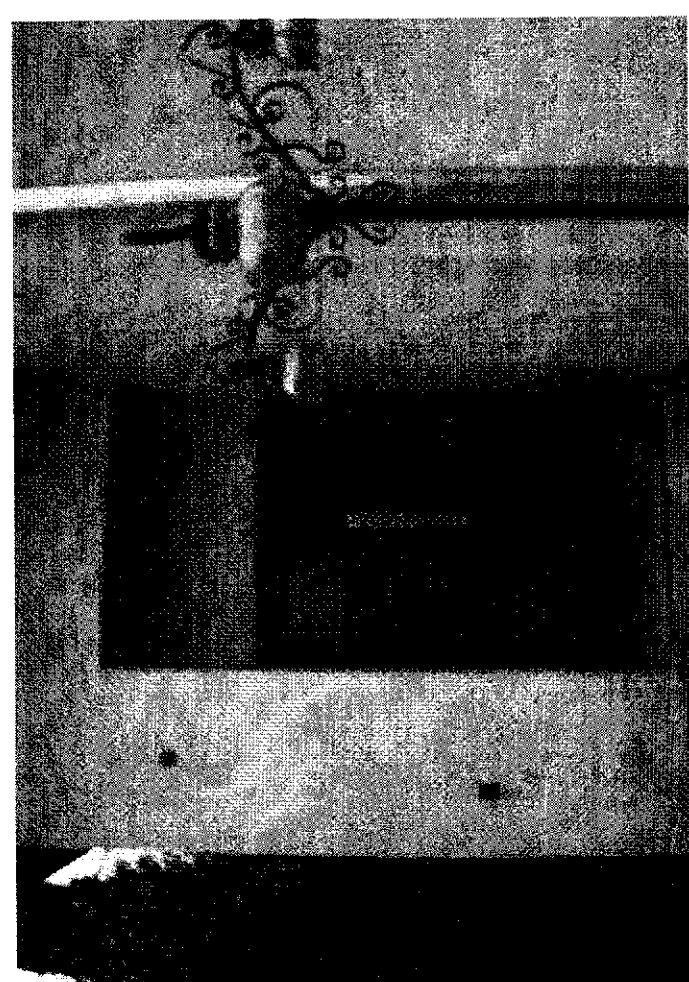
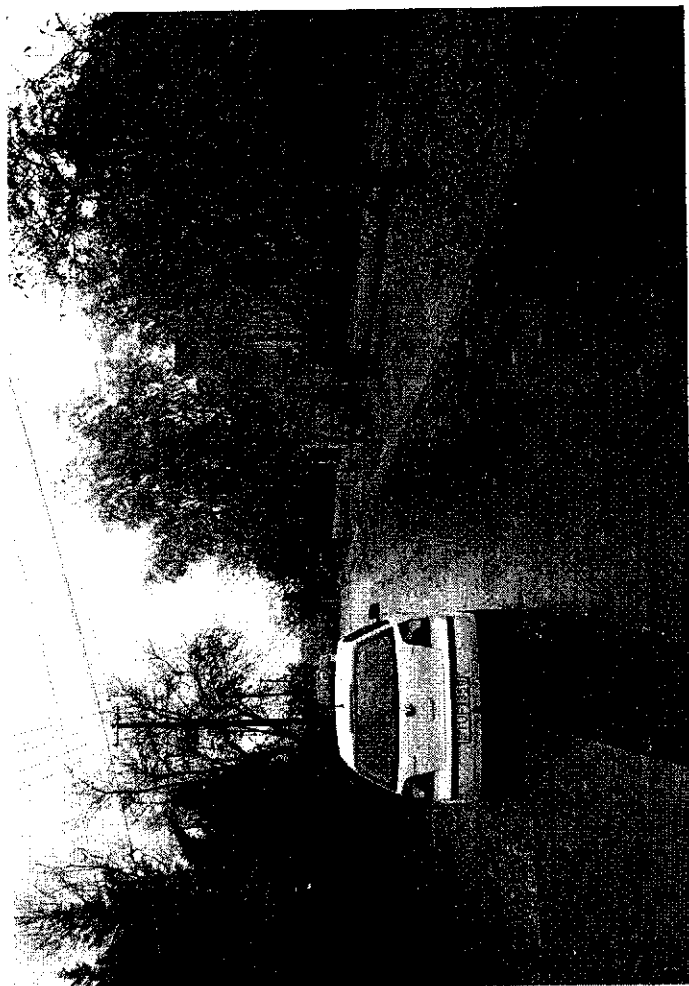


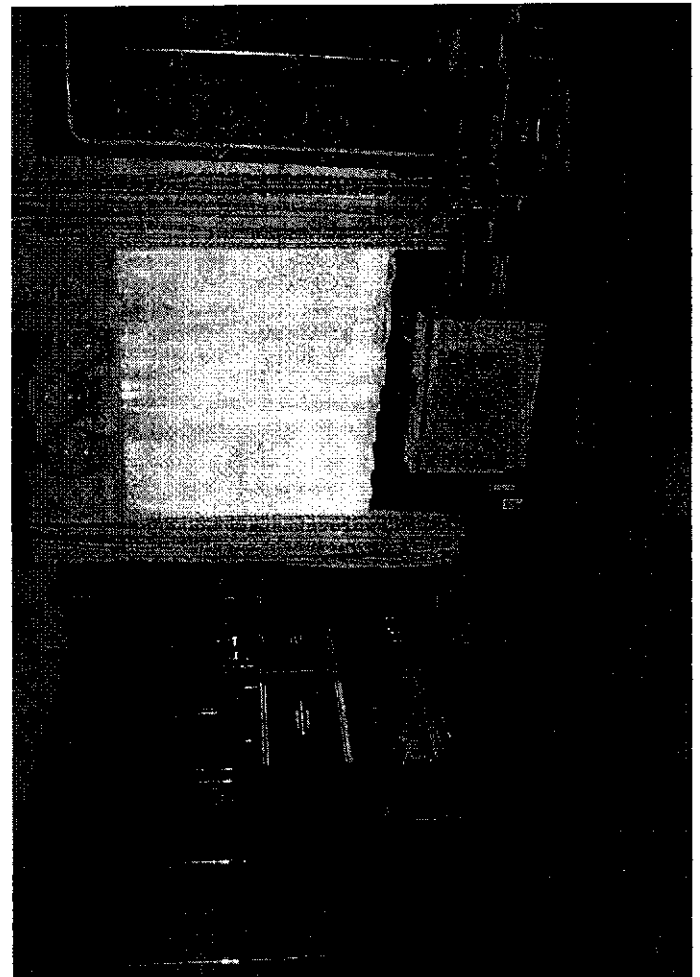
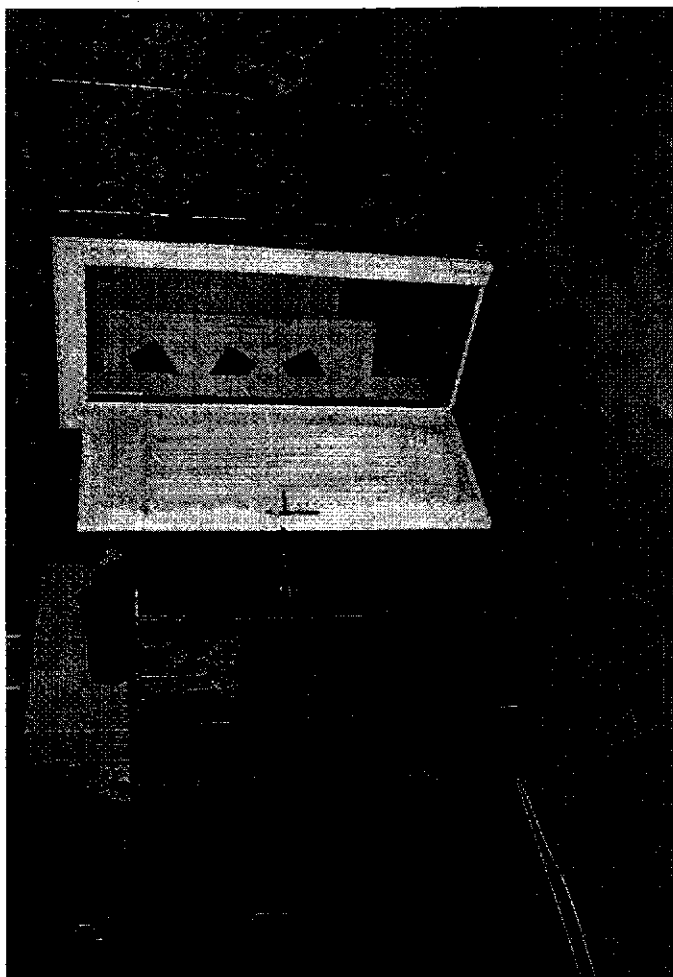
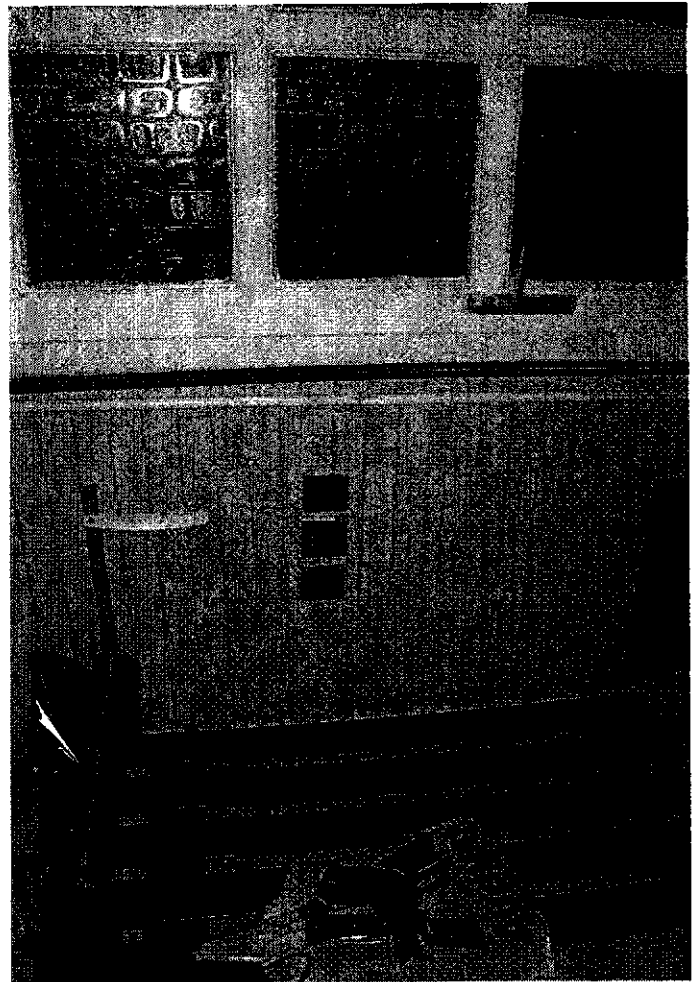
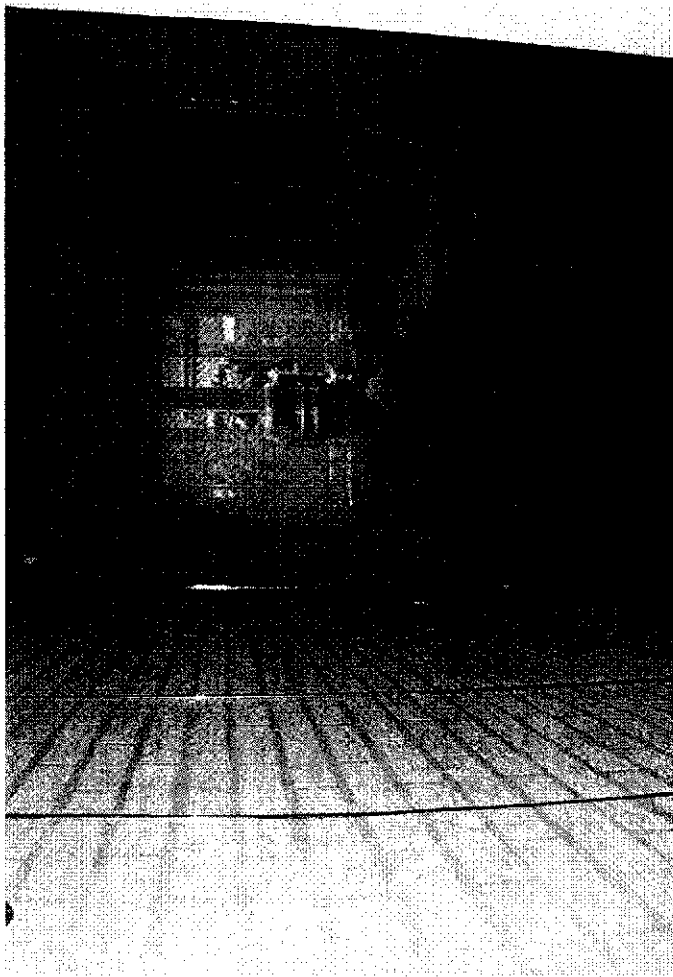
2009.10.29 13:37:06

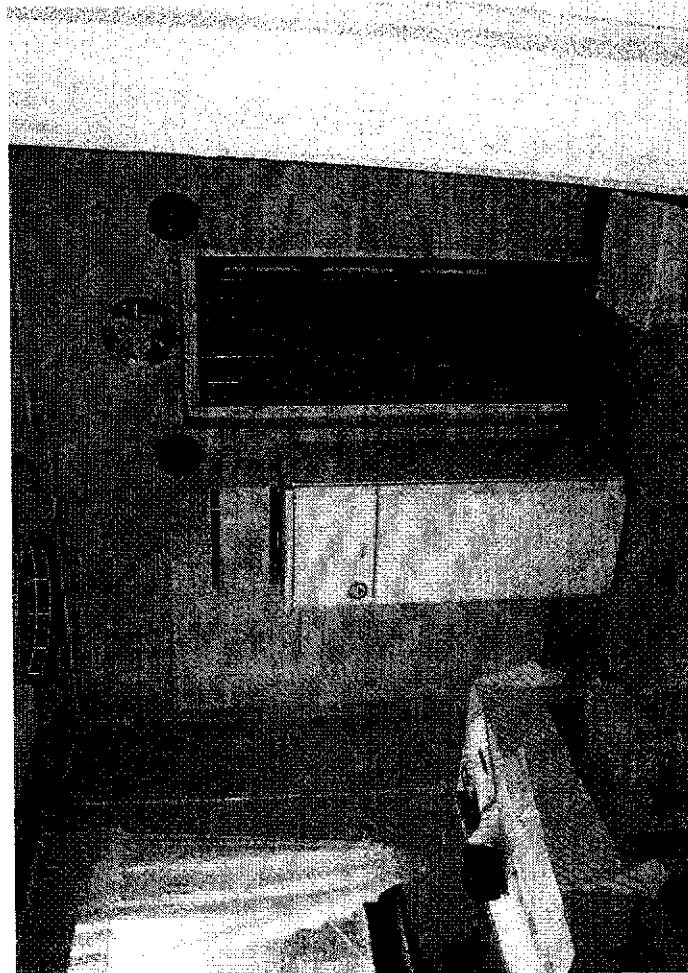
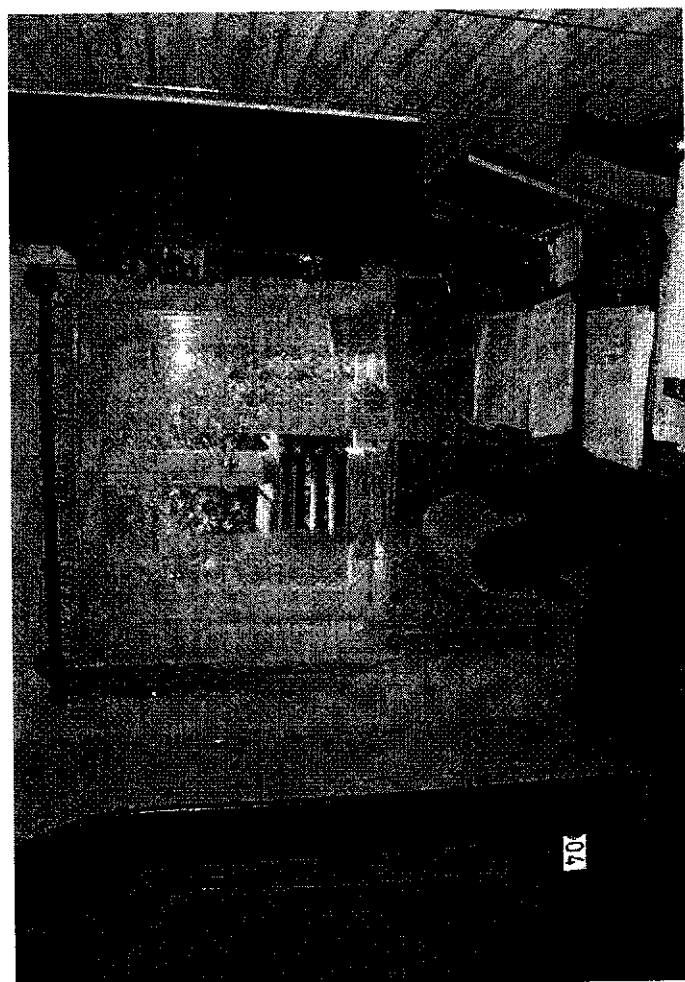
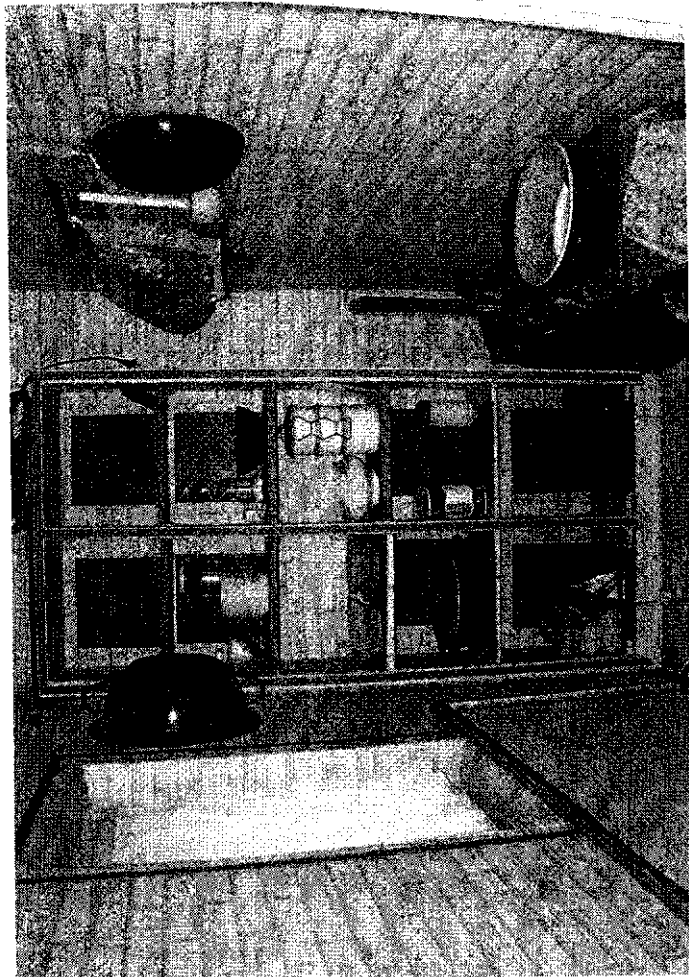
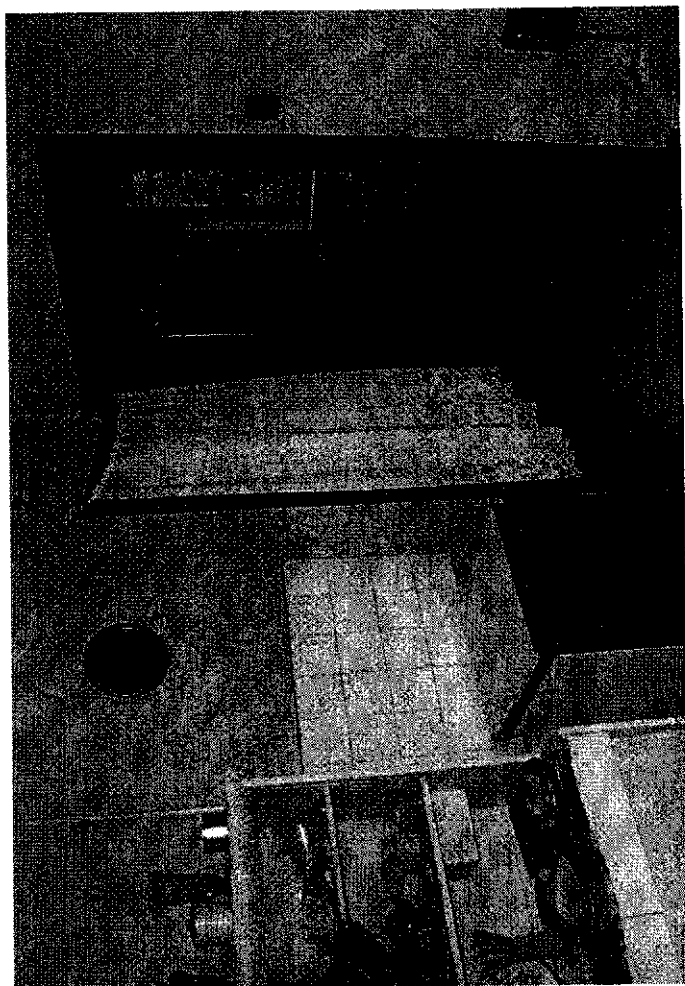


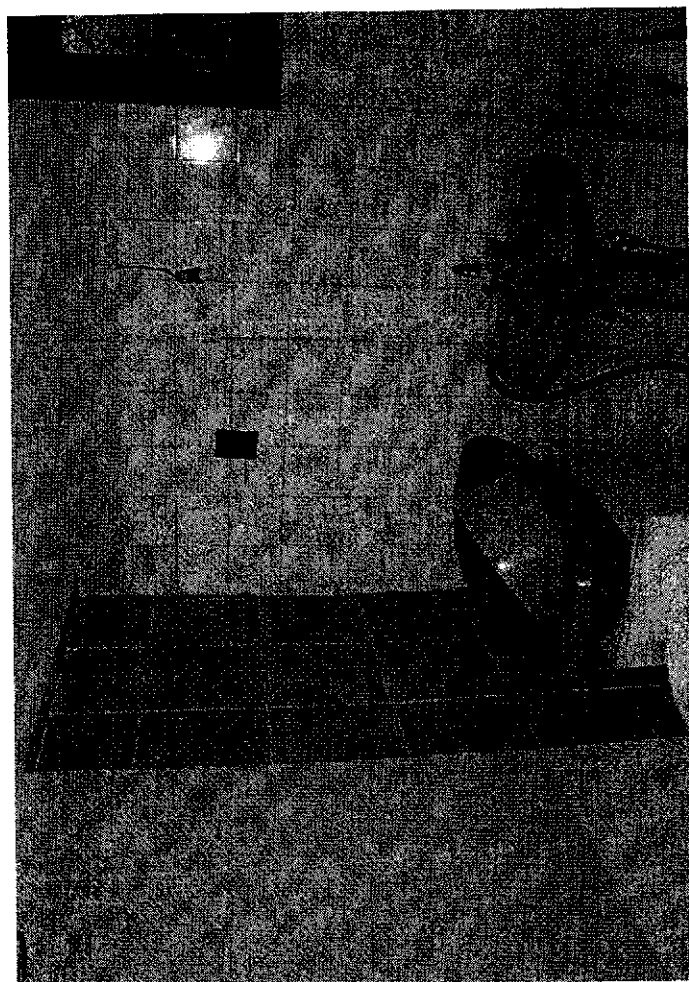
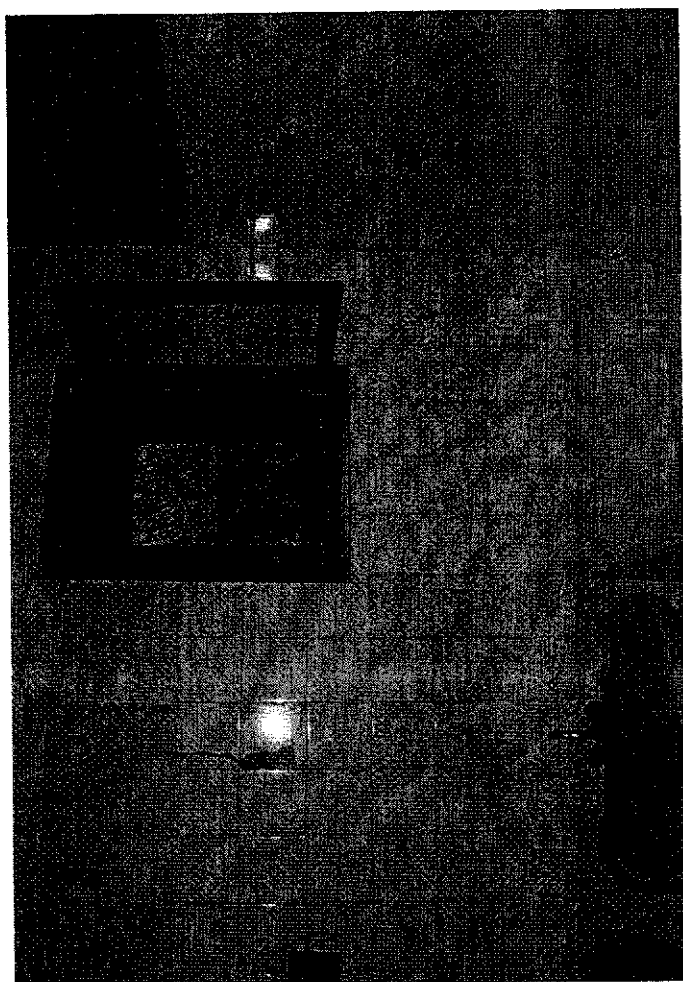
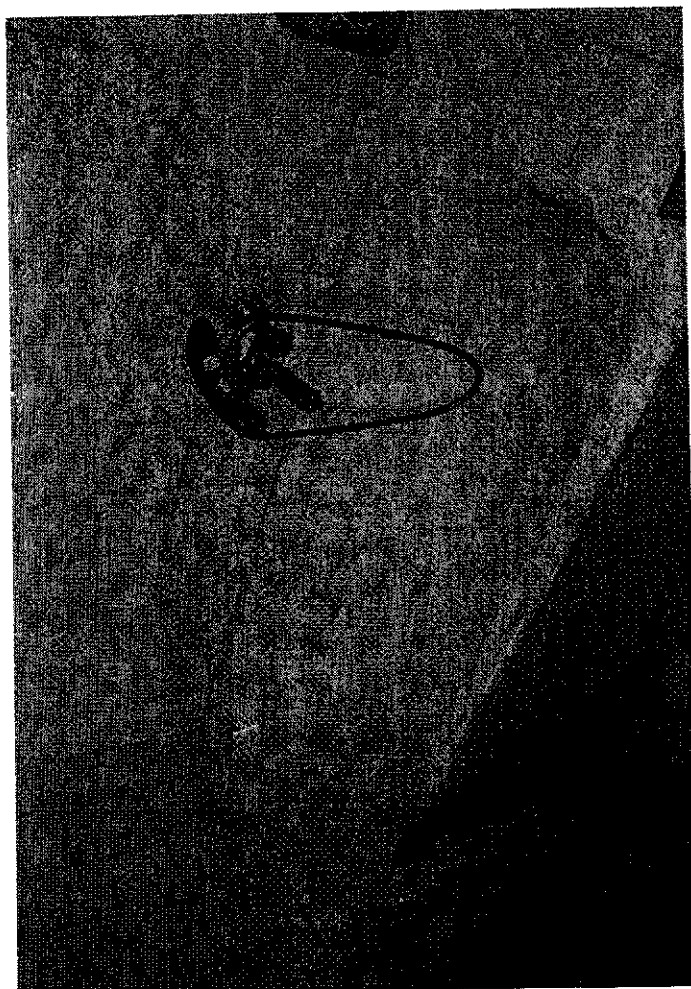
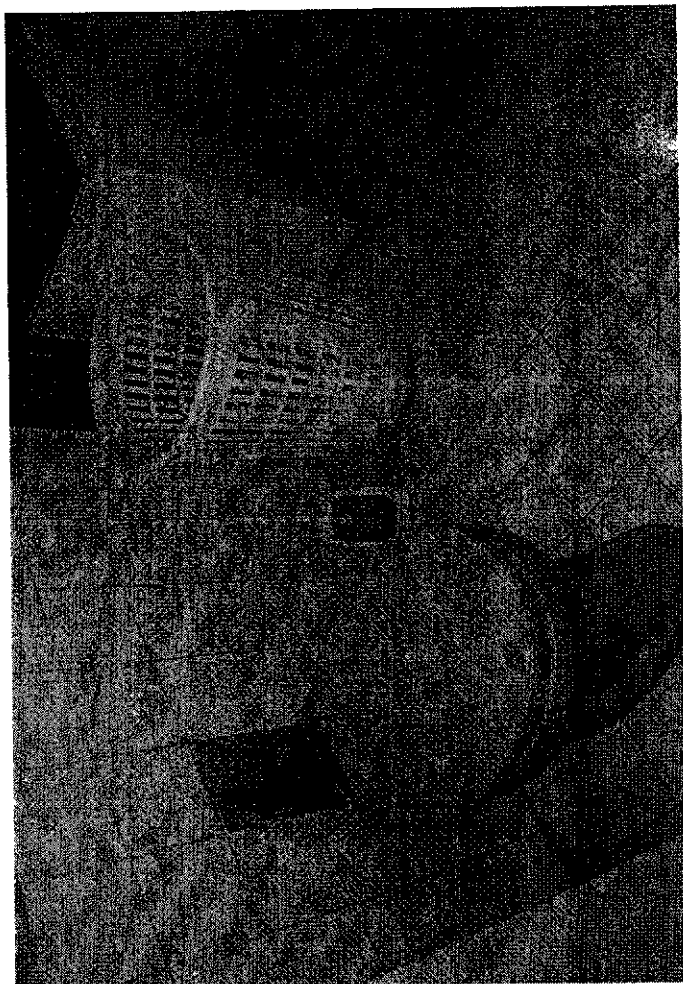
Budapest, XVI. Bácskai u. 38.

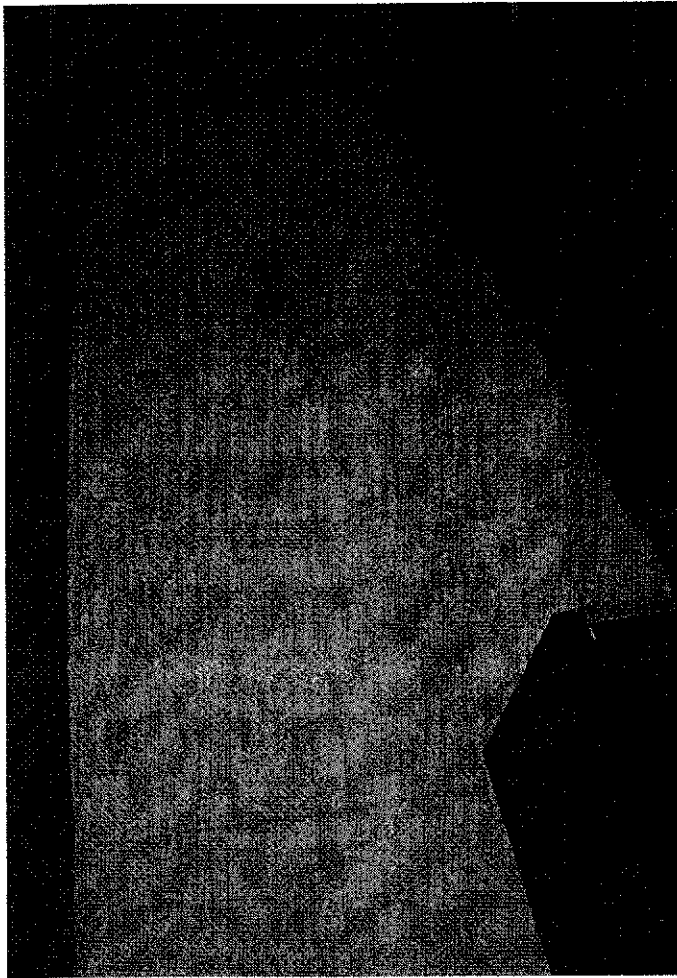
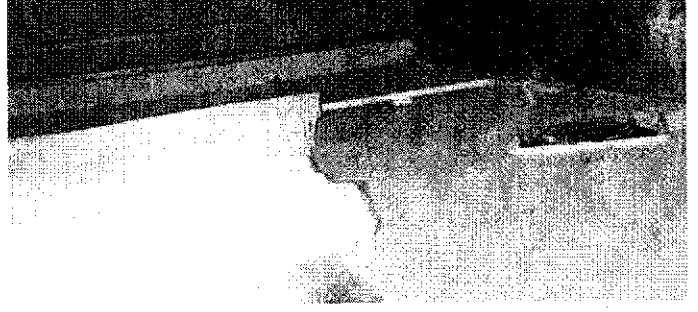
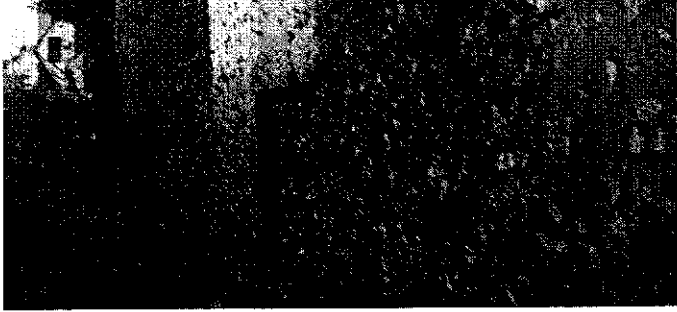












267/2009

K I V O N A T

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2009. november 25-i (szerda) 15. számú ülésén felvett jegyzőkönyvéből

NAPIREND: 5. Javaslát a Budapest, XVI. ker., Bácskai u. 38. sz. alatti, 105423 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Előadó: Kovács Balázs bizottsági elnök

Határozat:

464/2009. (XI. 25.) GTB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budapest, XVI. ker., Bácskai u. 38. sz. alatti 105423 hrsz-ú kivett lakóház, udvar művelési ágú, 921 m² alapterületű ingatlan nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás keretében történő értékesítését.

A Bizottság az ingatlan forgalmi értékét 29.000.000 Ft-ban javasolja megállapítani, mely egyben a kikiáltási ár azzal, hogy a felépítményre vonatkozóan a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a fennmaradási engedélyhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadását.

Határidő: 2009. december 31.

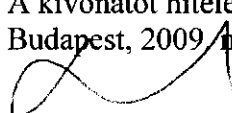
Felelős: Kovács Balázs bizottsági elnök
(Szavazás: 5 igen 0 nem 0 tartózkodás)

k.m.f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2009. november 30.


Dr. Lukács Titanilla
Vagyonhasznosítási irodavezető