

161/2013.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2013. szeptember 18. napján tartandó Kt. ülésre

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási referens

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Állás utca
57. szám alatti 114352 hrsz-ú ingatlan
megvásárlására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület 114352 hrsz-ú, 732 m² alapterületű ingatlan tulajdonosa Tóth Ferenc Gyula. Az ingatlanban született Tóth Ilonka 1956-os mártír. Az ingatlant, mely korábban a szülők tulajdonában volt, Tóth Ilonka halálát követően államosították. Az ingatlant 2000. évben Tóth Ferenc Gyulának, Tóth Ilonka testvérének sikerült visszavásárolni a Magyar Államtól.

Az Önkormányzat megkereste Tóth Ferenc Gyulát azzal, hogy amennyiben a Képviselő-testület is hozzájárul, úgy az Önkormányzat szeretné az ingatlant megvásárolni, és Tóth Ilonka emlékére Emlékházat kialakítani.

Az értékbecslő által megállapított ingatlan érték: nettó 18.300.000,- Ft. (2. számú melléklet)
A telken egy 70 m² alapterületű lakóház áll. (szoba, előtér, kamra, fürdő, WC, tároló+romos toldalék épület) Az ingatlan lakatlan, erősen leromlott állapotú, az épület 1920-as években épült. Külső és belső megjelenése lehangoló. Az ingatlannak azonban történelmi és eszmei értéke van.

Tóth Ferenc Gyula levelében úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant nettó 22.000.000,- Ft-os vételáron adná, kizárólag a XVI. kerületi Önkormányzatnak.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. § 2 bekezdés szerint:

Az üzleti vagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről szóló döntés:

a) 20 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével.

b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 20 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

13(1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére illetve egyéb módon történő hasznosítására (kivéve a bérbe vagy használatba adást) és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) ingatlanvagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján.

Az előterjesztést a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság tárgyalja.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete
„A” alternatíva: úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület Állás utca 57. szám alatti, 114352 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 732 m² alapterületű ingatlant, nettó 22.000.000,- Ft vételáron meg kívánja vásárolni Tóth Ferenc Gyula 1108 Budapest Korall utca 32. szám alatti lakostól, Tóth Ilonka Emlékház kialakítására.

A Képviselő-testület a vételár összegére az Önkormányzat 2013. évi költségvetésének fejlesztési céltartalék kerete terhére biztosít fedezetet.

Felkéri a polgármestert a vételi ajánlat megtételére, az adásvételi szerződés aláírására, valamint a fedezet költségvetési rendeletben történő átvezetésére, a költségvetés III. számú módosítása alkalmával.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete
„B” alternatíva: úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület Állás utca 57. szám alatti, 114352 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 732 m² alapterületű ingatlant, nettó 18.300.000,- Ft vételáron meg kívánja vásárolni Tóth Ferenc Gyula 1108 Budapest Korall utca 32. szám alatti lakostól, Tóth Ilonka Emlékház kialakítására.

A Képviselő-testület a vételár összegére az Önkormányzat 2013. évi költségvetésének fejlesztési céltartalék kerete terhére biztosít fedezetet.

Felkéri a polgármestert a vételi ajánlat megtételére, az adásvételi szerződés aláírására, valamint a fedezet költségvetési rendeletben történő átvezetésére, a költségvetés III. számú módosítása alkalmával.

Határidő: 2013. december 31.

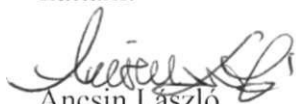
Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2013. szeptember 5.


 Kovács Péter
 Polgármester

Láttam:


 Áncsin László
 Jegyző

Melléklet:

1. Eladási ajánlat
2. Értékbecslés

Tárgyalásra kijelölt bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

PM - 533/2013
EΦ
NYILATKOZAT

4 618

1 sz. melléklet
CAKSA
DR. LUKÁCS
TANÁR
14/1
107. sz. melléklet

A XVI. kerületi Önkormányzat megkeresett azon okból, hogy Tóth Ilona 1956 -os mártir szülőházából, amely a XVI. Állás utca 57 szám alatt található, emlékhelyet alakítanának ki. E célból a kizárólagos tulajdonomban álló ingatlant megvásárolnák.

Alulírott, Tóth Ferenc mint a 114 352 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa, amely természetben a XVI. Állás utca 57 szám alatt található, nyilatkozom, hogy az ingatlant 22.000.000,-Ft-os vételáron adnám el az Önkormányzat részére.

Budapest, 2013. május 16.


Tóth Ferenc

1108.Bp. Korall utca 32

06209345972

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2013 JÚN 03.	
10/18756	01/13 db mell.
Előadó: Kelemen T.	Előszám:

Budapest XVI. ker.
Polgármesteri Hivatal
Érkezett:

2013 MÁJ 21.

e. 16554/2013.
sz. szám R

KVS

Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kitűzés

2. sz. melléklet

2144 KEREPES Tölgyfa u.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : [kuskata@freemail](mailto:kuskata@freemail.hu)

INGATLANPIACI ÉRTÉKBECSLÉS



1162 Budapest XVI. ker. Állás u. 57. hrsz. 114352
(a Tulajdoni Lapon a régi címmel Állás u. 10.)

Megbízó: Budapest XVI. ker. Önkormányzat
1163 Bp. Havashalom u. 43.

KVS

Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kitűzés

2144 KEREPESES Tölgyfa u.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu

ÉRTÉKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Az 1162 Budapest XVI. ker. Állás u. 57. szám alatti, a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 114352-n található 70m²-es családi ház (jelenleg magántulajdon) ingatlanpiaci értékbecslése.

/Megjegyzés: Az együttes érték meghatározásánál, az általánosan használt hasonlító megközelítés mellett, fokozott korrekcióval lett figyelembe véve a lakóház jelenlegi lakhatatlan műszaki állapota, így ellenőrzésként a telekérték lett figyelembe véve, amely a szűkebb környezetében 25.000 Ft/m²/

A jelen megbízás a megbízó Önkormányzat szándékával egyetértésben, a Megbízásban adott szóbeli kérésnek megfelelően, valós ármeghatározással és az ingatlan műszaki állapota szerint lett teljesítve.

Így a fentiek alapján állapítom meg az ingatlanok együttes értékét:

Nettó értéken,

18,300.000 Ft

(azaz Tizennyolcmillió-háromszázezer forint)


Bene Kálmán Bertalan
ingatlanszakértő
KVS GOLD Kft.
2144 KEREPESES, Tölgyfa u. 4.
adószám: 22681089-2-13
e-mail: kuskata@freemail.hu

Budapest, 2013. július 8.

Ingatlanpiaci érték megállapítása

Megbízás : Az 1162. Budapest XVI. ker. Állás u. 57. szám alatti ingatlanra amely a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 114352 alatt, mint lakóház-udvar megnevezéssel szerepel.

A megbízás az ingatlanpiaci érték megállapítását kéri, valós áron.

Megbízás időpontja : 2013. július 4.

Megbízó : A Budapest XVI. kerületi Önkormányzat

Megbízott : KVS Gold Kft 2144. Kerepes Tölgyfa u. 4.

Az ingatlan jogállása : Az ingatlan 1/1 tulajdonosa Tóth Ferenc Gyula

Az ingatlan megnevezése: - kivett lakóház, udvar -

Megbízás mellé adott dokumentációk : Tulajdoni Lap, Térképmásolat,
Övezeti besorolás, Vázlatos alaprajz

Megbízással együtt kapott szóbeli információk : Az ingatlan értékének megállapítása, az épület műszaki állapotának és a piaci jellemzők figyelembe vételével.

Általános rendelkezések : Az ingatlanra vonatkozó jogok és kötelezettségek a tulajdonost, Tóth Ferenc gyulát illeti.

Helyszíni szemle : 2013. július 5-én környezet bejárása, tájékozódás, fotók készítése

Az értékelés aktuális módszertana : Az általánosan és elsődlegesen használható hasonlító meghatározás, a jelen vizsgálat esetében nem volt lehetséges, mivel más körülmények – is felvetődnek, elsősorban az épület műszaki állapota, így csak erre való fokozott figyelemmel lehetett a piaci árat meghatározni.

Egyéb, figyelembe vett körülmény : A vizsgált ingatlan építményének külső-belső műszaki állapota, az épület régóta csökkenő amortizációs értéke, a telek területének gondozatlan állapotának értékelése.

Értékesítési nehézsége az ingatlanpiacon : A nehéz piaci helyzet miatt, valamint a ház teljesen leromlott műszaki állapota miatt kérdéses.

Az ingatlanérték számszerűsítése : nettó ármeghatározással

Az értékelés időbeni érvényessége : 2014. január 8.

Értékelés elkészítése : 2013. július 8.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/148874/2011

2011.11.18

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 61

Belterület 114352 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI. KER. Állás utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
ha m2	k:fill	ter	kat.jöv
		ha m2	k:fill

- Kivett lakóház, udvar

0

732

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 87267/2/2000/00.03.07

jogcím: adásvétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Ferenc Gyula

szül. : 1945

a.név : Noszlopy Irén

cím : 1108 BUDAPEST X.KER. Korall utca 32.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Térképmásolat

Megrendelés szám: 9000/2292/2011



2011.11.18 10:50:15

KVS

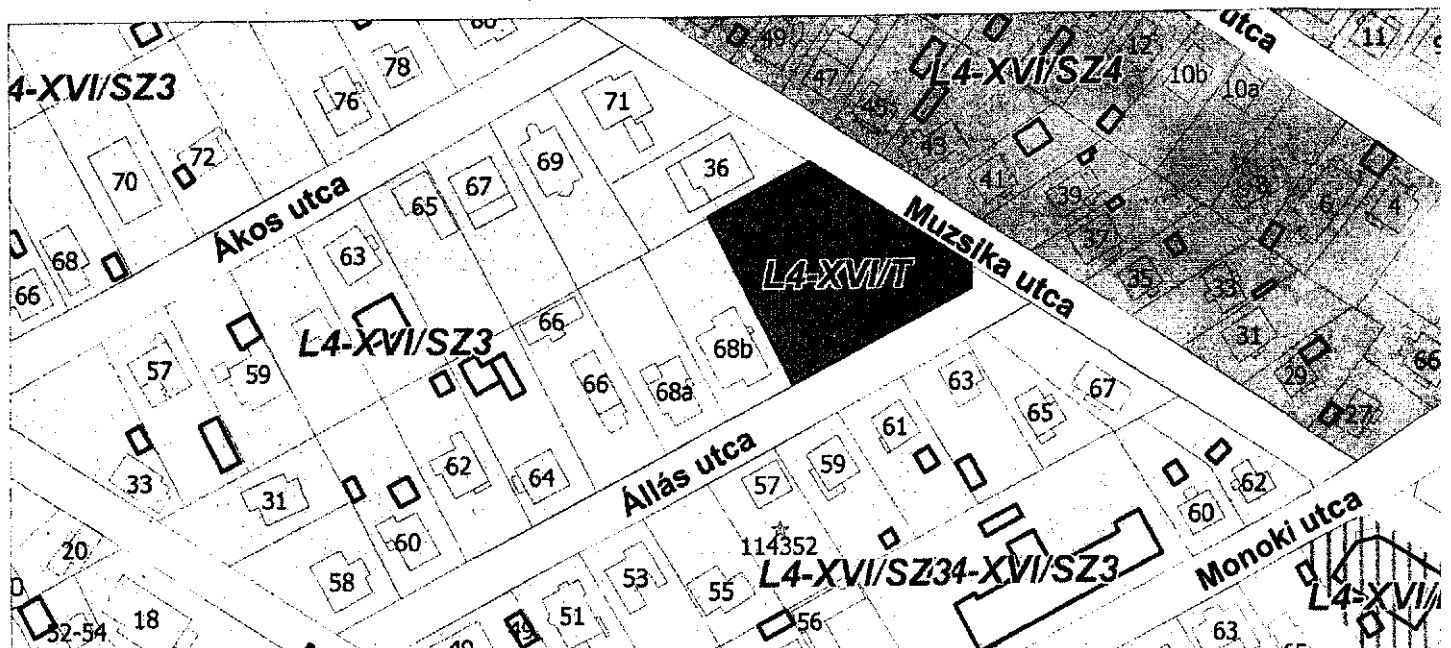
Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kiűzés

2144 KEREPESES Tölgyfa u.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu



• **Általános rendelkezések**

- o 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról
- o 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettről
- o 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- o 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettről (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről
- o 54/1993. (1994.II. 1.) Főv. Kgy. rendelet a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről

L4-XVI/SZ3

Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

32. § (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2)^[1]

Hatályon kívül helyezve.

(3) A kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m, saroktelek esetében 20,0 m.

(4) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(5)^[2] Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(6) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 5. sz. táblázat határozza meg.

5. számú táblázat^[3]

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			
L4-XVI/SZ3	800	szabadonálló	25	3,2	6	60	35	0,7

^[1] Hatályon kívül helyezte: 1/2005. (II. 11.) Ör. 31. § (1)

^[2] Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 31. § (2)

^[3] Módosította: 31/2006. (IX. 29.) Ör. 5. §

KVS

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kijelzés

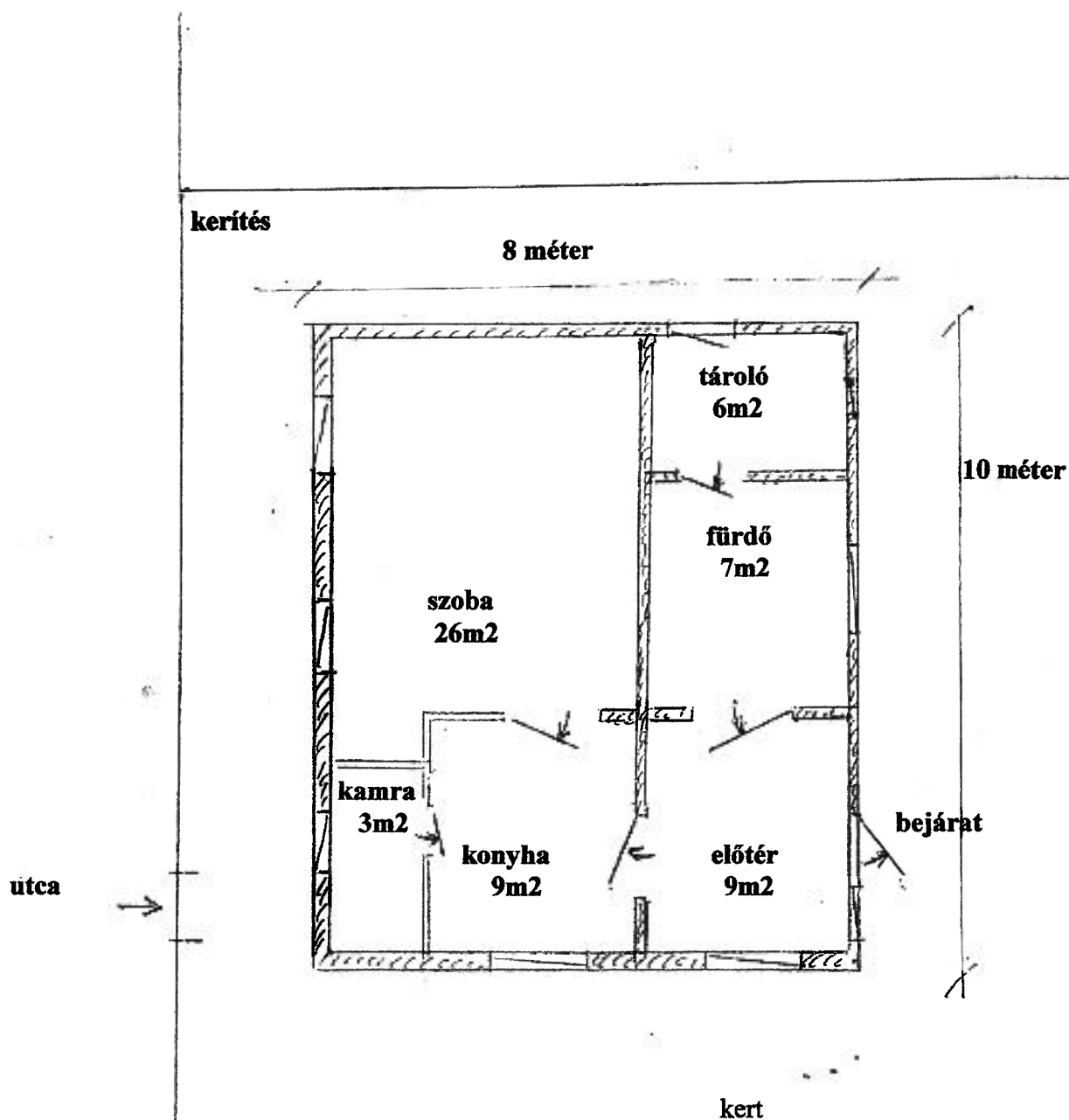
Kft.

2144 KEREPESES Tölgyfa u.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu

AZ ÉPÜLET VÁZLATOS ALAPRAJZA



Az ingatlan általános leírása

Az értékbecslésre felkért ingatlan jelenleg magántulajdonban van, így annak tulajdonosával, Tóth Ferenc Gyula úrral tudtam bejárni a területet és tőle kaptam információkat az ingatlannal kapcsolatban. A jelenlegi tulajdonos 11 évvel ezelőtt vásárolta meg az ingatlant, de jelentős változtatásokat nem hajtott végre rajta.

Az ingatlan a Tulajdoni Lap szerint -kivett lakóház, udvar- megnevezésű, 732m² telken egy kb. 10x8 méteres épülettel, amelyhez egy romos toldalékpület társul. Az ingatlan körben kerített, sík területű, fákkal beültetett, felújított utcában.

Az épület az 1920-as évek elején épült, az akkori általános építési technikával. Már eredetileg, az építéskor is a takarékos megoldást alkalmazták és kőlabazat helyett téglafalazással indították a felmenő falakat, melyeket csak a földépig húztak fel és itt fa gerendákkal és deszka földémburkolattal látták el az épületet, amelynek lakóhelyiségeiben ez ma is funkcionál, míg a fürdő, kamra helyiségekben farost lemezekkel burkolták a mennyezetet, amely mára teljesen tönkrement, leszakadt.

A mellékpület egy későbbi hozzáépítés eredménye, amely még silányabb módon készült, így ez már régóta romos állapotban van.

Az épület külső állapotán is látszik az elhanyagoltság és a karbantartás teljes hiánya. Különösen szembetűnő ez a lehullott labazati vakolatok és a padlás oromzatát egykor burkoló vakolat hiánya miatt. Mivel itt deszka alapra nádszövet aljzatú vakolat hullott le, így még szembetűnőbb az ingatlan elhanyagoltsága. Az udvar felőli oldalon a tető szerkezete megroggyant és meghajlott, ami későbbi problémákat vetít előre.

A konyha és fürdő állapota rendeltetésüknek nem megfelelő, lakhatatlan.

Az ingatlan közművekkel részben ellátott, mert a villany és gáz bevezetésén kívül a gáz csak a ház előtti járdáig van csatlakoztatva, tehát nem a telken belül.

A telken az udvar területe, különösen a gyümölcsfákkal beültetett, rendezett. A szomszédok színvonalas lakóházai, valamint az egész környék kiépített rendezettsége nagy kontrasztban áll az egyetlen, elhanyagolt épület látványától, pedig a telek adottságai egy teljes rekonstrukciót, vagy egy új építést indokoltá tenné.

Az értékeléskor az építményt minimálisan, míg a telket átlagosan lehetett értékelni.

KVS

Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kijelzés

Kft.

2144 ~~KEREPE~~S Tölgyfa u.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail

AZ INGATLANPIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERÉNEK ISMERTETÉSE

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek és az ingatlanpiacon újonnan megjelent kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, valamint az előző időszakokban becsült ingatlanok összehasonlításával végeztem.

Az ingatlanpiacon található, összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem el, amely területi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során nem vettem figyelembe.
2. Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertem és ezeket egyenként a vizsgált ingatlanhoz hozzámértem. Csak azonos értékformákat és csak azonos - a Tulajdoni Lapokon szereplő - jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog , szolgalmi jog, stb.) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztam.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból határoztam meg az alapértéket. Ezt az alapértéket, fajlagos értéket, négyzetméterre vetítve alkalmaztam.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők, korrekciók figyelembe vételével történt, különös tekintettel a műszaki állapotra.
5. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként, (kerekítve) állapítottam meg.

FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelő cég neve: KVS GOLD Kft. 2144 Kerepes, Tölgyfa u.4.

Értékelés forduló napja: 2014. január 8..

A vizsgálat célja: Ingatlanpiaci érték meghatározása

Értékelés napja: 2013. július 8..

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Az ingatlan helyrajzi száma: 114352 (a Tulajdoni Lapon még a régi cím, Állás u.10 szerepel)

Az ingatlan címe:	1162 Bp. XVI. ker. Állás utca 57.
Az ingatlan megnevezése:	lakóház-udvar
Az ingatlan hasznosítási formája:	jelenleg lakatlan ingatlan
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tóth Ferenc Gyula 1/1 tulajdona
Építési övezeti besorolás:	L4-XVI/SZ34 – L4-XVI/SZ3
Telek területe :	732 m ²
Építmény területe:	70 m ² lakóterület (+romos toldalék épület)
Helyiségek száma :	két lakószoba, konyha, kamra, fürdő, előt
Az ingatlan területi elhelyezkedése:	a kerület külső, árpádföldi részén
Ingatlanpiaci megítélése :	nehezen értékesíthető kategória

Az értékelésnél, mint ellenőrző módszer lett alkalmazva az ingatlanra, hogy a csekélyebb értékű építmény helyett a magasabb értéket mutató telek lett értékelve. A körzet telek m² árai 25.000 Ft x 732 m²=18,3 mill.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége:

Könnyen

Átlagos

Problemátikus

Nehéz

Nagyon nehéz

Mellékletek:

1. Tulajdoni Lap
2. Építési övezeti besorolás
3. Helyszíni fotók
4. Térképmásolat
5. Vázlatos alaprajz

- 2 -

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**Az ingatlan címe: 1162. Budapest, XVI. ker. Állás utca 57.****Tulajdoni Lap : Hrsz.: 114352****Az ingatlan megnevezése : Tulajdoni Lapon - kivett lakóház, udvar-****Szolgalmi jogok bejegyzés : nincs bejegyzés****Az ingatlan jogállása: 1/1 magántulajdon Tóth Ferenc Gyula javára****A terület elhelyezkedése: a kerület ÉNy-i oldala****Hasznos terület (összes nettó) alapterülete: A felépítmény 70m² (+ romos toldaléképület)****Az épület leírása : szabályos téglalap alakú, 80 éve hagyományos technikával építve****A telek határai, kerítettsége: minden oldalról kerített****Elhelyezkedése, fekvése, tájolása: az ingatlan az árpádföldi dombon, délnyugati tájolással fekszik****Domborzati és leítési viszonyok: az építmény enyhén lejtős, szinte sík területen helyezkedik el****A terület beépítettsége, nyitottsága: körben beépített családi házakkal, de nem telekhatárra.****Az ingatlanon jelenleg található: felújítandó családi ház, romos melléképület és növényzet****A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája: rendezett, színvonalas családi házak****Településen belüli elhelyezkedése: a kerület szélső, árpádföldi településrészén****Megközelíthetősége: kiépített, jó állapotú, szilárd burkolatú úton****Közlekedési eszközök: autóbusszal, gépkocsival****Közművekkel való ellátottsága: részleges közműhálózat (víz - villany – csatorna) gáz a ház elő****A hasznosítás jelenlegi formája : jelenleg lakatlan ingatlan****Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint: az épület felújításával értékes ingatlan nyerhető****Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:**

Az ingatlan értékelésénél figyelembe kellett venni a terület övezeti besorolását, valamint a felépítmény rossz műszaki állapotát, valamint a kiváló környezeti elhelyezkedését

Rövid szöveges ismertető az ingatlan piaci helyzetének megítélésére:

Az ingatlan kettős megítélés alá esik piaci szempontból. Amíg az elhelyezkedése és környezete

az átlagos kertvárosi környezetnél lényegesen jobb, addig az épület műszaki állapota siralmas.

A teljes körű felújítást igénylő épület és a növényekkel dúsan beültetett kert mégis egy értékes

ingatlant eredményezhet, teljes körű közmű ellátással és nagyon jó környezetben.

Már maga a nemrég felújított utca és járda jó benyomást kelt, nem beszélve a színvonalas

környékbeli családi házakról, a közeli templomról. Összességében jó adottságú ingatlan.

AZ INGATLANON LÉVŐ FELEPÍTMÉNY ADATAI

<u>Az ingatlan megnevezése:</u>	<u>a Tulajdoni Lapon – lakóház, udvar - bejegyzéssel</u>
<u>Funkciója:</u>	<u>jelenleg lakatlan ingatlan</u>
<u>Építésének időpontja:</u>	<u>kb.1920-as évek vége</u>
<u>Az utolsó felújítás éve.</u>	<u>nem állapítható meg, de több évtizede</u>
<u>Szintszám a földszint felett:</u>	<u>egy szint, a padlás használatának lehetőségével</u>
<u>Alapozás, szigetelés:</u>	<u>tégla alapozással, a korabeli szigetelés tönkrement</u>
<u>Felmenő falazat:</u>	<u>tégla falazású, kivéve a tetőtér oromzatát, amely deszka borítású</u>
<u>A lakáshoz tartozó terület</u>	<u>70 m²</u>
<u>Födémek:</u>	<u>fa szerkezetű födém, gerendára fektetett csapolt deszka burkolattal</u>
<u>Tetőszerkezet:</u>	<u>fa ács szerkezet, cserép fedéssel</u>
<u>Külső felületek:</u>	<u>hagyományos vakolat, festett színezéssel, tönkrement állapotú</u>
<u>Belső felületek:</u>	<u>a lakás belső oldalai festettek és szükség szerint csempével burkoltak</u>
<u>Nyílászáró szerkezetek:</u>	<u>fa nyílászárók, színes mázolt felületvédelemmel, tönkrement</u>
<u>Padlóburkolatok:</u>	<u>a lakó szobák fapadlósak, konyha és fürdő kőlappal burkolt</u>
<u>A lakóházban összesen :</u>	<u>2 lakószoba, konyha, fürdő, előtér és tároló kamra található</u>

Közművesítettség**rendelkezik:**

<u>Elektromos hálózat</u>	<u>közüemi, saját órával</u>
<u>Vízhálózat</u>	<u>közüemi saját órával</u>
<u>Gázhálózat:</u>	<u>az ingatlan előtt az utcáról beköthető</u>
<u>Csatorna</u>	<u>közüemi</u>
<u>Fűtési rendszer:</u>	<u>cserépkályha</u>
<u>Használati melegvíz ellátás:</u>	<u>jelenleg nincs rendszerben</u>
<u>Telefon, hírközlés, kábel TV</u>	<u>nincs beszerelve</u>
<u>Igényszint általánosan:</u>	<u>a lakóház teljes körű felújítást igényel</u>
<u>A belső kialakítása</u>	<u>a célnak megfelelő szerény családi ház</u>
<u>Fizikai állapot:</u>	<u>jelenlegi állapotában nem lakható</u>
<u>Fizikai állapot %-ban:</u>	<u>20 %-os</u>

Az ingatlanpiacon a túlkínálat miatt, a nehezen értékesíthető kategóriába tartozik.

Rövid szöveges ismertető az ingatlan műszaki állapotáról:

A vizsgált építmény teljesen leromlott műszaki állapotú. Az épület külső és belső megjelenése lehangoló, a gazdátlanságot a gondozatlanságot sugallja. Az épület régóta lakatlan, elhanyagolt.

Az épület a fenti ismérvek ellenére, nagy ráfordítással helyreállítható. Egy közel száz év előtti hangulattal rendelkező épület lenne, szép kerttel és kiemelkedően jó lakókörnyezetben.

A teljeskörű felújításban természetesen a tetőcsere is beletartozik, mert az udvar felé a gerendák meghajlottak és a cserép fedés beszakadt. A közmű ellátás a gáz bevezetésével könnyen bővíthető.

A romos toldalék épületet viszont el kell bontani, mert értéktelen. Az utcafrontra gépkocsi kihajtó építhető, az adottságok miatt. Az utcafronti kerítés is teljes cserére szorul.

Az ingatlanértékelés szabályai szerint, amennyiben a telek értékesebb az építménynél, úgy azt kell kötelező érvénnyel figyelembe venni a valós ingatlanpiaci telekárak figyelembe vételével

Piaci összehasonlító adatok: (Az adott területben a hasonló adottságú telek ingatlanok)

helyszín	idő	funkció	telek	építmény	piaci ár	az ingatlanból a telek ár/m ²
1. Fahéj utca	2013	családi ház	490 m ²	80 m ²	16,900.000 Ft	10.290.000 Ft 21.000 Ft/m ²
2. Fahéj utca	2013	családi ház	486 m ²	78 m ²	18.000.000 Ft	10.206.000 Ft 21.000 Ft/m ²
3. Árpádföldi u.	2013	családi ház	643 m ²	95 m ²	18,900.000 Ft	14.160.000 Ft 22.000 Ft/m ²
4. Formás utca	2013	családi ház	540 m ²	75 m ²	19,900 000 Ft	14.040.000 Ft 26.000 Ft/m ²

A fenti ingatlanok a jelenlegi kínálatból vett minták a vizsgált ingatlan környékéről

Fajlagos (hasonló adottságú területen) ingatlanpiaci telek alapár:

kb.: 22.500 Ft/m²

Korrektációs tényezők:

Tényező	%-os értéke
Az építmény a jelenlegi leromlott műszaki állapota miatt	- 60%
Az ingatlan részleges közmű ellátottsága miatt (gáz bevezetés)	- 10 %
Az ingatlan a negatív keresleti trendek miatt	- 10 %
Az ingatlan kiemelkedően jó közvetlen környezete miatt	+ 30 %
A közlekedési adottságai és a településen belüli helyzete miatt	+ 10 %
A nagyobb telekmérete és a nagy fák miatt	+ 30 %
Az övezeti besorolásból adódó bővítési lehetőségek miatt	+ 20 %

A teljes korrekció mértéke + 10 % (kb.: 25.000 Ft/m²)

Az ingatlan telek értékének megállapítása a korrekció után: 732m² x 25.000 Ft/m² = 18,300.000 Ft

ÉRTÉKNÖVELŐ TÉNYEZŐK: A nagy telek a növényzettel, közvetlen környezete, megközelíthetősége,

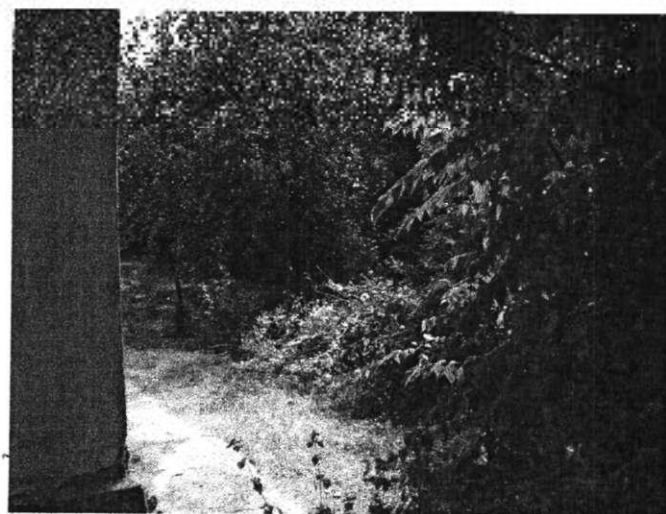
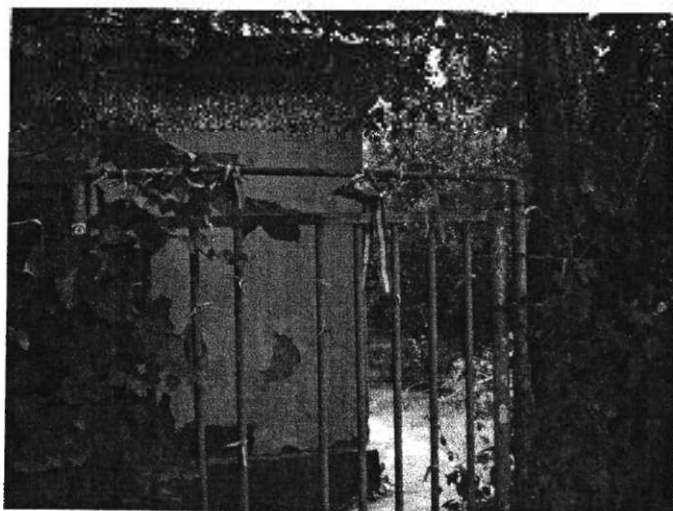
Építési lehetőség az épület bővítésére, közműbővítési lehetőség

A vizsgált ingatlan az adottságaival és az adott településrészen az alábbi piaci értéket képviseli:

Ingatlan mindösszesen: 18,300.000 Ft



Az ingatlan az utca felől és a lakóház bejárata



A bejárat és a házba vezető járda a kerten át



A lakóház északi tűzfala és az egyik lakószoba ablaka

KVS

Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kijelzés

2144 KEREPES Tölgyfa u.4.

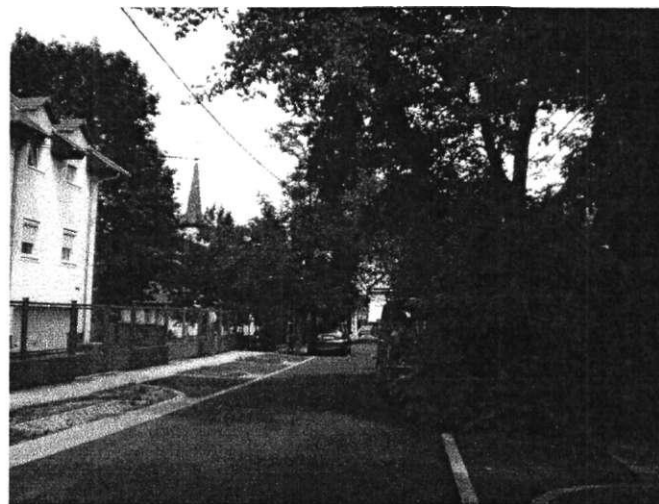
adószám : 22681089-2-13

e-mail: kuskata@freemail

Az ingatlan közvetlen környezete



Az ingatlan bal és jobboldali szomszédja



Az ingatlan előtti útszakasz déli. illetve északi irányba