

96/2014

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2014. május 14. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyonhasznosítási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1162 Budapest, Bekecs u. 47. szám
alatti 114989 hrsz-ú ingatlan elidegenítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában van a 1162 Budapest, Bekecs u. 47. szám alatti, 114989 hrsz-ú kivett műhely, udvar megnevezésű, 1866 m² alapterületű ingatlan, amelyen egy 282 m²-es utcafronti épület, valamint egy 20 m²-es udvari tároló található. Az ingatlanból 2005. május 11. napjától 67 m² nem lakáscélú helyiséget és 2006. február 1. napjától 1300 m² területet, valamint 134 m² nem lakáscélú helyiséget a Lovas Autójavító Bt. (székhely: 1162 Budapest, Bekecs u. 47. ; cjsz: 01-06-210527; adószám: 28301448-2-42; képviseli: Lovas Ferenc) bérli, továbbá 2007. december 1. napjától 22 m² nem lakáscélú helyiséget pedig a Rehab-General Szolgáltató Kft. (székhely: 1044 Budapest, Reviczky u. 38.; cjsz.: 01-09-719084; adószám: 13107808-2-41; képviseli: Meczner Gábor) vette bérbe.

A Lovas Autójavító Bt.-nek, mint bérlőnek az ingatlan általa bérelt részére elővásárlási joga van, amelyre vonatkozóan vételi szándékot jelentett be. Ez alapján 2013. november 21. napjával elkészült az ingatlanpiaci értébecslés. (1. sz. melléklet)

Ezen dokumentumban foglaltakat a Lovas Autójavító Bt. a 2014. január 15. napján kelt levelében elfogadta. (2. sz. melléklet)

A Lovas Autójavító Bt. által fizetett havi bérleti díj mértéke: bruttó 365.028,- Ft + Áfa. Az ingatlanpiaci értébecslésben megállapított érték: nettó 38.000.000,- Ft, amely több, mint 8 és fél évi (104 hónap) bérleti díj összegének felel meg.

Az ingatlanpiaci értébecslés rámutat arra, hogy a felépítmény – felújításának hiánya miatt – leromlott műszaki állapotú, a telek gondoatlan, a kerítések, kapuk állapota rossz. A dokumentum ténymegállapítása szerint a vizsgált ingatlan jelenlegi állapotában csak a mostani bérlőnek jelent valós értéket, mert az ingatlanpiaci helyzet miatt az ilyen fajta ingatlanokra nincs kereslet.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 18. § (1) bekezdése szerint:

„18.§ (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj felett,

ab) ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 5 millió Ft értékhatár fölött,

ac) 3 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lt.) 58. § és 60. § szakaszai szerint:

„58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet (bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

A 72/2011. (X.12.) AB határozat kimondja, hogy az Lt. 58. § (1) bekezdése az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségek bérleti számára törvényen alapuló elővásárlási jogot biztosít. Az 58. § (2) bekezdésének és 60. §-ának a vételárra vonatkozó rendelkezései a helyiségeknek ezen, elővásárlási joggal rendelkező bérleti részére történő elidegenítésére irányadók.

Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint az Lt. 58. § (2) bekezdésében, valamint 60. §-ában foglalt rendelkezés törvényi kivételt tartalmaz a versenytárgyalás útján történő értékesítés kötelezettsége alól. Bár az Lt. maga nem írja elő, hogy a helyiségnek az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező bérlete részére történő értékesítéskor a versenytárgyalás tartása nem kötelező, a vételár mértékének megállapítására vonatkozó rendelkezései kizárják a versenytárgyalás tartását, ugyanis az Lt. szabályainak sérelme nélkül nincs lehetőség a versenytárgyaláson elért legmagasabb vételár érvényesítésére, ha az a helyi forgalmi értéket meghaladja.

Előterjesztőként felhívom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét arra, hogy amennyiben a Képviselő-testület az adásvételt támogatja, akkor a nevezett ingatlan tekintetében osztatlan közös tulajdon jön létre, mivel a teljes ingatlanból a Lovas Autójavító Bt.-nek csak az általa bérelt ingatlan részre vonatkozóan áll fenn az elővásárlási joga, így az ingatlan 1844/1866 tulajdoni hányada a Lovas Autójavító Bt.-t, 22/1866 hányada pedig az Önkormányzatot fogja megilletni, amelynek a Rehab-General Szolgáltató Kft. maradna továbbra is a bérlete. Az így kialakuló osztatlan közös tulajdon azonban számtalan vitás jogi helyzetet eredményezhet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat „A”: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1162 Budapest, Bekecs u. 47. szám alatti 114989 hrsz-ú ingatlanból 1844/1866 tulajdoni hányadot értékesít a Lovas Autójavító Bt. (székhely: 1162 Budapest, Bekecs u. 47. ; cjsz: 01-06-210527; adószám: 28301448-2-42; képviseli: Lovas Ferenc) részére nettó 38.000.000,- Ft forgalmi értéken azzal, hogy a nevezett ingatlanon osztatlan közös tulajdon jön létre az Önkormányzat és a Lovas Autójavító Bt. között.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat „B”: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1162 Budapest, Bekecs u. 47. szám alatti 114989 hrsz-ú ingatlanból nem értékesít 1844/1866 tulajdoni hányadot a Lovas Autójavító Bt. (székhely: 1162 Budapest, Bekecs u. 47. ; cjsz: 01-06-210527; adószám: 28301448-2-42; képviseli: Lovas Ferenc) részére.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2014. május 6.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
Jegyző

Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: ingatlanpiaci értébecslés.
2. sz. melléklet: Lovas Autójavító Bt. a 2014. január 15. napján kelt levele

KVS GOLD Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kitűzés

2144 KERÉPES Tölgyfa 1

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freem

INGATLANPIACI ÉRTÉKBECSLÉS



1162 Bp. Bekecs utca 47. hrsz.: 114989 -műhely-udvar-

**Megbízó: Bp. XVI. ker. Önkormányzat
1143. Bp. Havashalom u.43.**

Ingatlanpiaci érték megállapítása

Megbízás : Az 1162 Budapest, XVI. ker. Bekecs utca 47. sz. alatti műhely amely a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 114989 számon szerepel és – kivett műhely-udvar – megnevezéssel van feltüntetve, de önkormányzati bérlemény, amelynek ingatlanpiaci értékét kérték.

Megbízás időpontja: 2013. november 14.

Megbízó : Bp.XVI. ker. Önkormányzat (1165. Bp. XVI. Havashalom u. 43.)

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

Az ingatlanok jogállása: Az ingatlan 1/1 tulajdonosa a Bp. XVI. ker. Önkormányzat

Az ingatlan megnevezése : - kivett műhely-udvar-

Megbízással együtt kapott szóbeli információk: Az ingatlan értékének megállapítása, annak ismeretében, hogy az ingatlanra - amelyet 1992 óta bérel a jelenlegi bérlő - kinyilvánította vételi szándékát.

Megbízással együtt kapott írásos dokumentumok: Tulajdoni Lap, Térképmásolat, Építési övezeti besorolás,

Külső információ : az ingatlant bérlőtől kapott szóbeli tájékoztatás

Általános rendelkezések : Az ingatlanra vonatkozó közvetlen jogok és kötelezettségek az ingatlan 1/1 tulajdonosát, az Önkormányzatot illetik

Helyszíni szemle : környezet bejárása, tájékozódás, fotók készítése november 14-én

Az értékbecslés aktuális módszertana: Az általánosan és elsődlegesen használható hasonlító meghatározás jelen esetben csak korrekciókkal volt lehetséges, mivel az ingatlan sajátos helyzete, csak ezt tette lehetővé.

Így csak erős korrekcióval, a valós piaci helyzettől eltekintve lehetett az ingatlanpiaci árat meghatározni, mert nehéz másokhoz hasonlítani.

Egyéb, figyelembe vett körülmény: A vizsgált ingatlan területi elhelyezkedése, fejlesztési lehetőségei, valamint közvetlen környezete.

Az ingatlanérték számszerűsítése : nettó ármeghatározással

Az értékelés időbeni érvényessége : 2014. május 29.

Értékelés elkészítése: 2013. november 21.

ÉRTEKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Az 1162. Bp XVI. ker. Bekecs utca 47. szám alatti, a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 114989 -en található 1866 m²-es telek és rajta egy 282-es m² műhely, valamint egy 20 m²-es melléképület (tároló) található, amely önkormányzati tulajdon, de jelenleg két bérlemény.

Az egyik bérleti szerződés a teljes telekre és 260 +20 m²-re szól, míg a másik csak egy 22 m²-es épületrészre. A két bérlemény külön lett értékelve.

Ezen ingatlan értékbecslése az alábbiak szerint alakult:

/ Megjegyzés : Az érték megállapításánál általánosan alkalmazott hasonlító megközelítés csak a korrekciók és egyéb ármódosító tényezők figyelembe vételével volt lehetséges, valamint a nagyobb telek, illetve építmény értékek figyelembe vételével/

A jelen megbízás a megbízó Önkormányzat szándékának figyelembe vételével, a Megbízáshoz adott szóbeli kérésnek megfelelően került teljesítésre.

nettó értéken összesen:

39.186.000 Ft

(azaz Harminckilenc millió –egyszáznolcvanhat ezer Ft)

Ezen belül a teljes 1866 m² telek és a 260m² + 20 m² épületek: 38.000.000 Ft

A 22 m²-es külön bérlemény (Meczner Gábor által bérelt) : 1.186.000 Ft


Bene Kálmán Bertalan
ingatlanszakértő

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

Budapest, 2013. november 21.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal		Oldal: 1/1	
Budapest XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101			
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat			
Megrendelés szám: 8000004/278112/2013			
2013. 11. 04			
BUDAPEST XVI. KER.		Szektor : 53	
Belterület	114989 helyrajzi szám		
1162 BUDAPEST XVI. KER. Bekecs utca 47.			
1. Az ingatlan adatai:		I. RÉSZ	
alrészlet adatok	min.o	terület	kat.t.jöv. alorészlet adatok
művelési ág/kirovet megnevezés/		ha m2	k.f.ill ter. kat.jöv
			ha m2 k.f.ill
- Kirovet műhely, udvar		II. RÉSZ	
		0	1866 0,00
4. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkészési idő: 31195/2/1992/1992.01.07			
jogcím: 1990. évi LKV. tv.			
jogállás: tulajdonos			
név: BP. FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT			
cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havaahalom u. 43.			
III. RÉSZ			
NEM TAKARNET BEJEGYZÉST			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

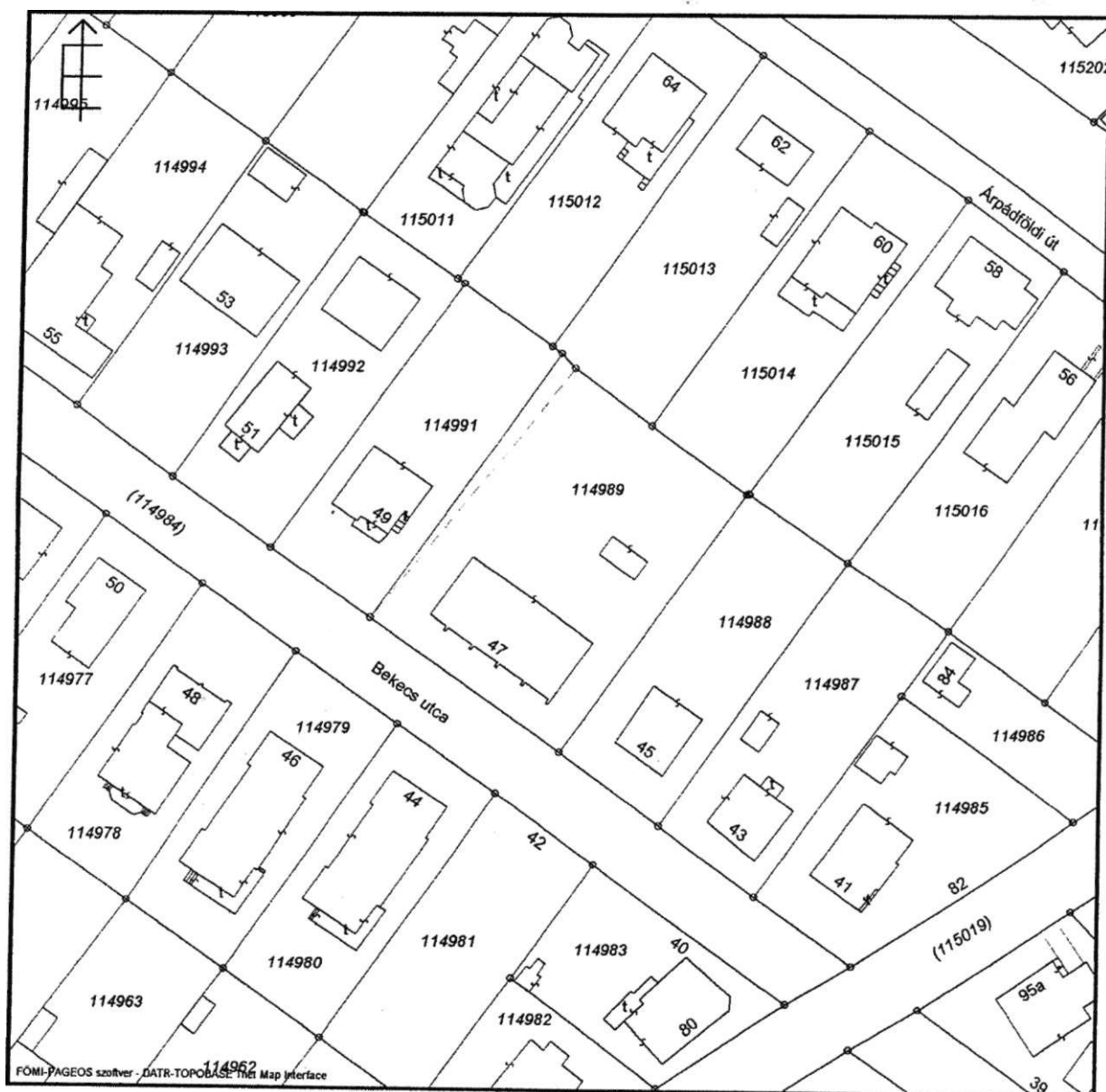
Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 114989

Megrendelés szám: 9000/5193/2013

Méretarány: 1 : 1000



2013.11.04 11:52:52

KVS GOLD Kft.

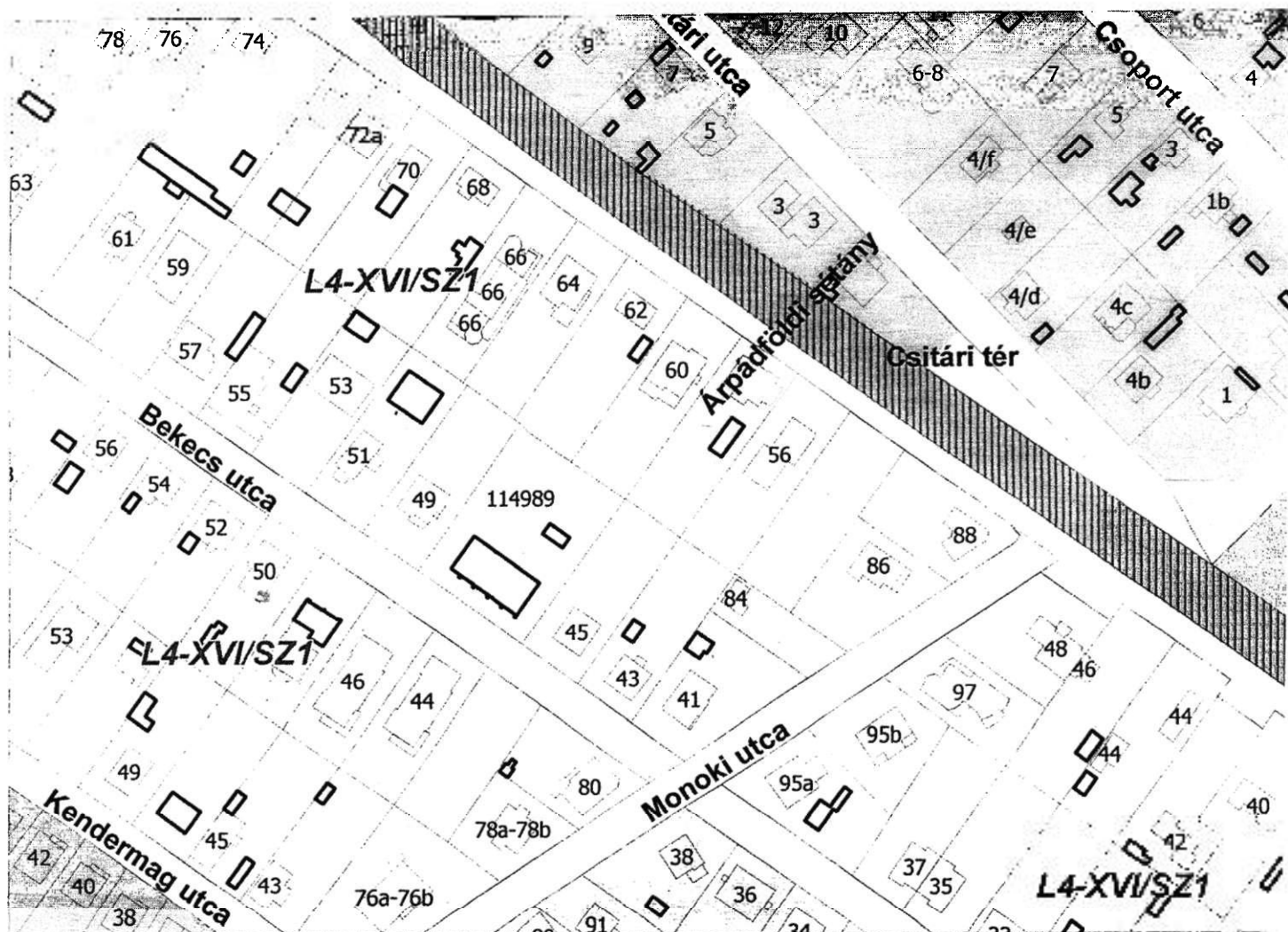
Ingyenlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kijelölés

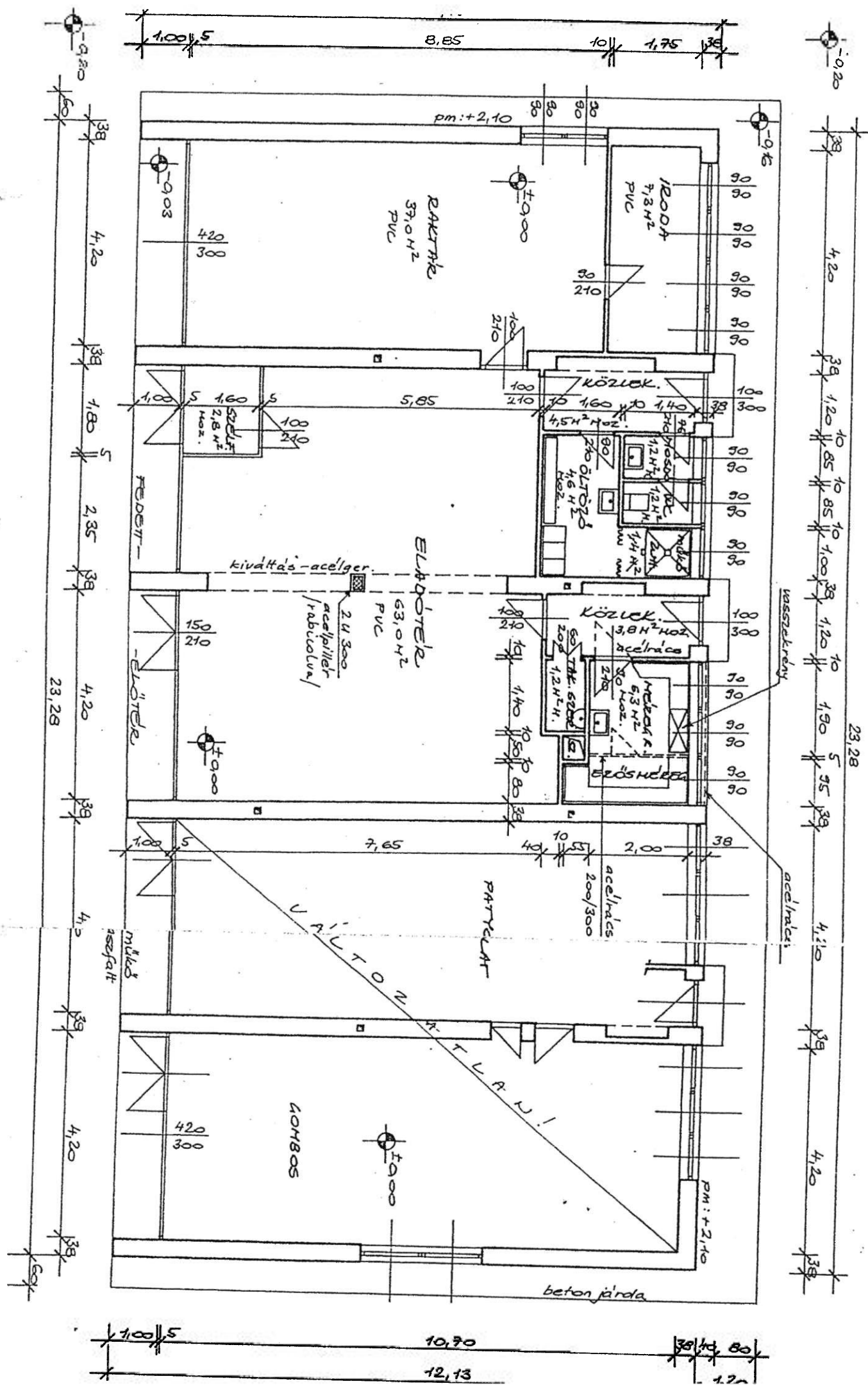
2144 KEREPESES Tölgyfa u

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freema

A terület rész építési övezeti besorolása





Az ingatlan általános leírása

Az értékelésre felkért, 1162 Bp. Bekecs u.47. szám alatt található műhely-telephely ingatlan a Tulajdoni Lapon a hrsz.114989 alatt, mint –kivett műhely, udvar – szerepel.

A nagyméretű (1866m²) telekre 1984-ben építették a körzetben működő ÁFÉSZ fűtési szaküzletét, majd több egyéb funkció váltást – bírósági eljárást – követően a tulajdonjoga a Bp. XVI. ker. Önkormányzatra ruházódott át. 1992-ben vette bérbe a jelenlegi használója egy gépkocsi javítással foglalkozó családi vállalkozás.

Az ingatlan kisebb részét, egy 22 m²-es helyiséget egy másik bérlő (Meczner Gábor)bérlő.

A több mint két évtizedes bérleti viszony nem tett jót az épület műszaki állapotának.

Az eredetileg egy légterés bruttó 282 m²-es utcafronti épület mellett még egy 20 m²-es udvari tároló is épült, de mára mindkettő teljesen lehasznált állapotba került.

A bérlő csak a legszükségesebb javításokat végezte el, illetve olyan egyéb fejlesztéseket amelyek a munkájához szükségesek voltak. Ilyen a kombinált fűtésrendszer kiépítése, amely mind vegyes tüzeléssel, mind gáztüzeléssel működtetett kazánról történik.

Az épület bal oldala mellett gk. beálló féltetőt épített, míg az épület mögött teljes hosszában a felépítménynek, egy 23,5 x 5 méteres fém könnyűszerkezetes épülettel toldotta meg az eredeti épületet. Mindezek az utólagos építmények elbonthatóak, de a jelenlegi állapotukban értékelhetetlenek. Húsz év toldás-foldása után, az igazi felújítás elmaradása miatt, egy teljesen leromlott állapotú épületegyüttes van az ingatlanon.

A telek hasonlóképpen mutatja a gazda hiányát, mert a környező ápolat kertvárosi telkek messze elütnek tőle. Vonatkozik ez a kerítések és kapuk állapotára is.

Normál esetben egy ekkora építménynek kellene a meghatározó értéknek lennie, de jelen esetben a nagyméretű telek magasabb piaci értéket képvisel, mint a teljesen leromlott állapotú, 100%-os felújítást igénylő épület. Megoldásként kínálja ilyenkor az értékbecslési gyakorlat, hogy a telek-építmény összehasonlításakor a magasabb értéket képviselő telekértéket vegyük figyelembe a piaci értékelésnél.

A kerületi építési övezeti besorolás szerint az L4-XVI/SZ1 lehetővé tenné egy nagy társasház építését az 1866 m²-es telken. Ez a fejlesztési lehetőség magában hordozza annak lehetőségét, hogy a jelenlegi szolgáltató tevékenység megszüntetésével, lakás funkciót lehessen kialakítani. Akár egy nagyobb, 12 lakásos egységet is. Ez joggal felveti annak a lehetőségét, hogy feltételeken építési telekként értékeljük az ingatlant.

Természetesen ebben az esetben figyelembe kell venni a negatív járulékos költségeket a bontási, tereprendezési munkálatokat, valamint a nagyobb területek kisebb m² árát is.

Összességében megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan jelenlegi állapotában csak a mostani bérlőnek jelent valós értéket, mert az ingatlanpiaci helyzet miatt az ilyen fajta ingatlanokra nincs kereslet. Ezért a korrekciós ára jelzi a nyomott piaci árakat.

KVS GOLD Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kijelzés

2144 KEREPES Tölgyfa 1

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freem

AZ INGATLANPIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS ÖSSZEHAONLÍTÓ 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 korrelációs 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 neve:	KVS GOLD Kft 2144 Kerepes Tölgyfa u. 4.
Érték megállapítás forduló napja:	2014. május 21.
A vizsgálat célja:	Piaci érték meghatározása
Értékelés napja:	2013. november 21.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Az ingatlan helyrajzi száma: A Tulajdoni Lapon a hrsz.: 114989

Az ingatlan címe:	1162. Budapest, XVI. ker. Bekecs utca 47.
Az ingatlan megnevezése:	műhely udvarral
Az ingatlan hasznosítási formája:	jelenleg bérelt autószerelő műhely
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	1/1 tulajdonos Bp. XVI. ker. Önkormányzat
Építési övezeti besorolása:	L4-XVI/SZ1
Telek területe:	1866 m ²
A műhely területe:	282 m ² + 20 m ² melléképület
Közművekkel való ellátottsága:	teljes közmű
A műhelyépületben található helyiségek :	11 db (5 db műhely, 2 raktár, 4 db mosdó)
Műszaki állapota:	Az épület teljes körű felújítást igényel

Az ingatlan jellemzője: A 21 éve bérelt ingatlanon teljes körű felújítás nem történt, csak a legszükségesebb javításokra került sor, a bérlő által kivitelezve. Toldalékokkal bővítették a műhelyek területét, gyenge minőségben

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége:

Könnyen	Átlagos	Problematicus	Nehéz
---------	---------	---------------	-------

Mellékletek:

1. Tulajdoni Lap
2. Térképvázlat
3. Alaprajz
4. Fotók

- 2 -

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**Az ingatlan címe: 1162. Bp. XVI. Bekecs utca 47. (autószerelő műhely)**

Helyrajzi szám: 114989

Bejegyzett tulajdonos : Bp. XVI. ker. Önkormányzat

Esetleges széljegyzet(ek) tartalma: nincs bejegyzés a Tulajdoni Lapon

Más bejegyzés, haszonélvezet nem található.

<u>Tulajdoni Lapon szereplő megnevezése:</u>	- kivett műhely, udvar -
<u>Műhely területe :</u>	282 m ²
<u>Telek területe:</u>	1866 m ²
<u>Az épületben lévő helyiségek száma</u>	11 db (5 műhely, 2 raktár, 4 mosdó) + melléképület
<u>Tulajdoni hányad :</u>	1/1 a Bp. XVI. ker. Önkormányzat javára bejegyezve
<u>A telken található építmények száma</u>	2 db (+ 1 db mobil beton garázs, amely a bérlőé)
<u>Melléképület a telken</u>	1 db kb. 20 m ² -es egykori tüzelő tároló, ma raktár
<u>Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:</u>	délnyugati tájolású, az utcafront felé
<u>A telek formája:</u>	téglalap alakú telek, kb 34 m-es utcafronttal
<u>A terület beépítettsége, nyitottsága:</u>	körben beépített, utca felé nyitott
<u>A műhely ablakai hová nyílnak</u>	közvetlenül az utcára
<u>Az ingatlan szomszédjai :</u>	családi házak körben
<u>A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:</u>	családi házak
<u>Településen belüli elhelyezkedése:</u>	a kerület Árpádföldi részén elhelyezkedő ingatlan
<u>Megközelíthetősége:</u>	autóbusszal, gépkocsival
<u>Közlekedési eszközök:</u>	közelben vannak a közforgalmi állomások
<u>Közművekkel ellátottság:</u>	teljes körű, a fűtés vegyes és gázkazánnal
<u>A hasznosítás jelenlegi formája :</u>	jelenleg bérelt autószerelő műhely (1992 óta)
<u>Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:</u>	a jelenlegi bérlőnek történő értékesítés

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

Az építmény a jelenlegi műszaki állapota miatt teljes felújítást igényel

Az építmény toldalékai is nagyobb felújításra szorulnak (tetőjavítás!)

A bérleti adottságokból adódó hátrányok

A telek elhanyagoltsága a gazdátlanságot mutatja

A kerítések cserére szorulnak, az állapotuk miatt

A környező szomszédok rendezett ingatlanokkal bírnak, ápolat kertekkel

Az ingatlanon található építmény a műszaki állapota miatt lényegesen kisebb piaci értékkel bír, mint a nagyméretű telek, így ennek értékelésére kerül sor.

- 3 -

AZ ÉPÍTMÉNY ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	műhely
Funkciója:	jelenleg bérelt autószerelő műhely
Épült:	1980-as évek elején, mint ÁFÉSZ telephely
Felújítva:	legalább 20 éve nem volt
Fejlesztési lehetőség :	lehetséges az építési övezeti előírások szerint
Felújítási kötelezettsége :	teljes felújítást igényel
Üzlethelyiség alapterület:	282 m2
A helyiségek : 11 db (5 db műhely kb.220 m2, 2 db raktár kb. 21 m2, 4 db mosdó-öltöző kb. 15 m2)	
Egyéb lehetőségek :	az udvarban egy különálló 20 m2-es tároló helyiség
A bérlő által végzett bővítések: bal oldalt fedett beálló, hátul kb. 100 m2 –es könnyűszerkezetes műhely	
Megközelíthetősége:	autóbusszal, gépkocsival (gk. parkolási lehetőségek)
Az épület műszaki állaga:	műszaki állapota alapján teljes felújítást igényel

Közművel való ellátottsága teljes körű

Vízhálózat:	közüzemi saját órával)
Csatorna :	közüzemi
Elektromos hálózat	közüzemi három fázis 3x20 A (villany bojler)
Gázhálózat:	közüzemi (gázkazán)
Telefon – kábel TV	van

Rövid szöveges ismertető:

A vizsgált ingatlan leromlott műszaki állapotú. Nem csak a két évtized óta tartó bérleti helyzetéből adódóan, hanem a műhely műszaki állapota miatt is.

A tetőbeázások és egyéb szigetelési hiányosságok miatt komoly károkat szenvedett az ingatlan az elmúlt évtizedekben, hozzájárulva az egyébként is korszerűtlenül megépített egykori állapotához. Ezt a gazdátlanság állapota tovább rontotta.

Ezek megszüntetése és kijavítása, csak teljes körű felújítással valósítható meg.

A tető teljes rendbetétele mellett, az ereszcsatorna cseréje is régóta indokolt.

Külső vakolatjavítások és a nyílászárók cseréje, vagy kijavítása is esedékes.

Az épület külső esztétikai megjelenése is felújítást igényel.

Kerületi és budapesti eladó műhelyek, a hasonlító közelítésű értékeléssel vizsgálva

Értékelés : A jelenleg kínált, magántulajdonú műhelyek, telephelyek összehasonlító adatai alapján

Az eladásra kínált műhelyek és telephely ingatlanok fajlagos árai:

Helyszín:	funkció	állapota	ép. méret	kínálati piaci ár	fajlagos piaci ár
1, Bp. XVII. Tündérfűrt u.	telephely	átlagos	1100 m2.	58.000.000 Ft	52.700 Ft/m2
2, Bp. X. Szállás.u.	műhely	jó	220 m2	37.300.000 Ft	170.000 Ft/ m2
3, Bp. XXIII Soroksár	telephely	jó	400 m2.	79.000.000 Ft	197,500 Ft./m2
4, Bp. XVIII.P.szentlőrinc	műhely	jó	235 m2.	52,500.000 Ft	223.000 Ft/m2
5, Bp. XXI Csepel	telephely	átlagos	1144m2	85.000.000 Ft	74.000 Ft/m2
6, Bp. XX. P.erzsébet	műhely	átlagos	382m2	18.000.000 Ft	47.000 Ft/m2
7, Bp. XXIII Soroksár	műhely	kiváló	240m2	90.000.000 Ft	375.000 Ft/m2
8, Bp. IV. Perényi M. u.	műhely	jó	285m2	42,500.000 Ft	149.000 Ft/m2

Fajlagos alapár: 130.428 Ft/m2

Szabadpiaci műhelyek, telephelyek fajlagos m2 ára: kb. 130.000 Ft

Korrektciós tényezők:

Az ingatlan típusának (telephely) a negatív keresleti trendek miatt	- 20 %
A műhelyt befogadó épület műszaki állapota miatt	- 20 %
Az építmény teljes körű felújítása kötelezettsége miatt	- 50 %
A felépítményhez tartozó nagy telek és gk. beállási lehetőség miatt	+ 30 %
A jó megközelíthetősége és a jó közlekedési adottságai miatt	+ 10 %

A korrektció eredménye : - 50%

Az építmények korrektciós m2 ára a fentiek alapján: 302 m2 x 65.000 Ft/m2 = 19.630.000 Ft

Hasonlító értékeléssel a felépítmény piaci értéke : 19.600.000 Ft

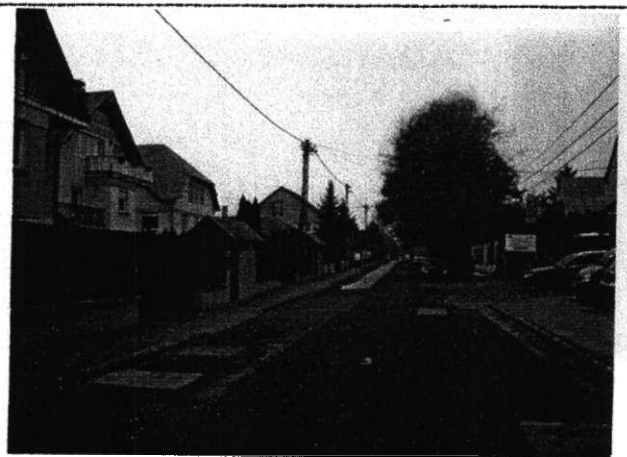
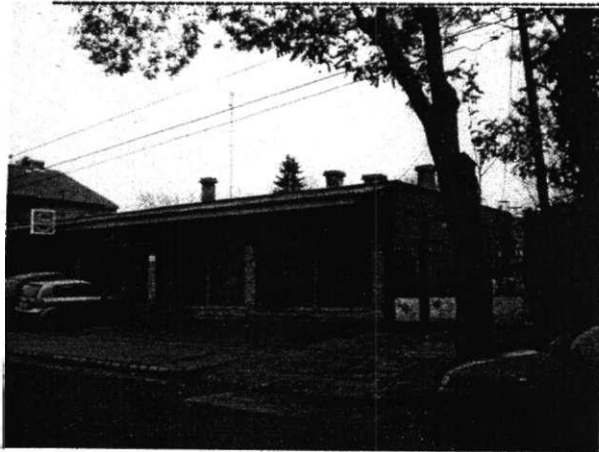
Az ingatlanon található építmények (282+20m2) a leromlott műszaki állapotuk miatt kisebb értéket képviselnek, mint a nagyméretű telek ingatlanpiaci értéke, így az értékelés szabályai szerint, a magasabb értékű telekár lett megállapítva.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE: A hrsz.: 114989 telekre**Értékelés : Piaci összehasonlító megközelítéssel a környékbeli hasonló adottságú telke****A telek érték meghatározása:**

Helyszín	típus	idő	méret	ingatlanpiaci ár	fajlagos piaci ár
1, Bekecs u. 73.	építési telek	2013	976 m2	19,500.000	kb. 20,000 Ft/m2
2, R.szentmihály	építési telek	2013	1209 m2	44,000.000	kb. 36,400 Ft/m2
3, Újszász u.	építési telek	2013	592 m2	13,900.000	kb. 23,500 Ft/m2
4. Kőszirt u.	építési telek	2013	625 m2	23,600.000	kb. 37,700 Ft/m2
5, Petőfikert	építési telek	2013	539 m2	20,500.000	kb. 38.000 Ft/m2
6, Kisszentmihály	építési telek	2013	927 m2	29,900.000	kb. 32,200 Ft/m2
7, Biztató u.	építési telek	2013	804 m2	25,900.000	kb. 32,200 Ft/m2
8, Albán u.	építési telek	2013	1550 m2	36,900.000	kb. 23,800 Ft/m2

Átlagos telekár : kb. 30.500 Ft/m2

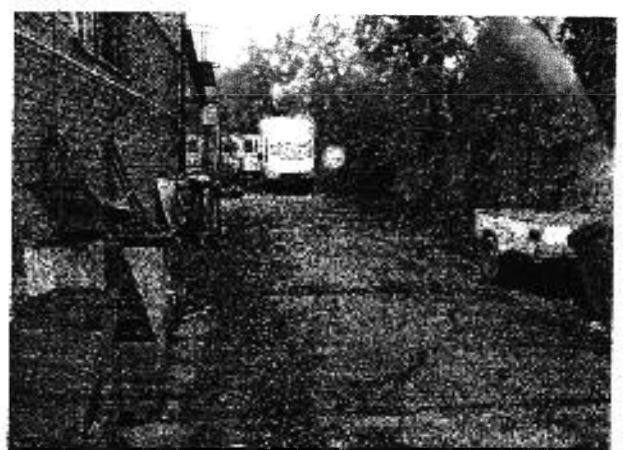
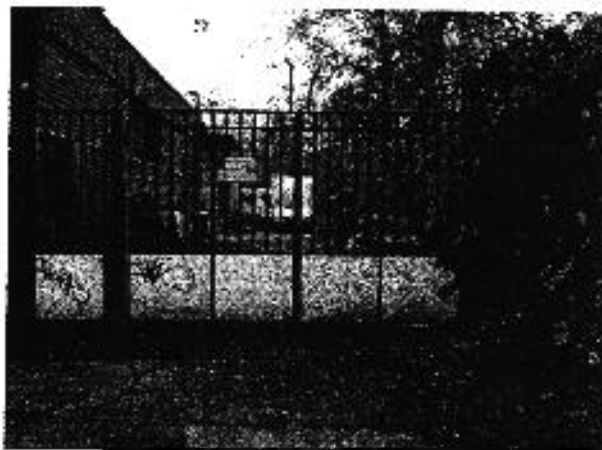
Az ingatlan érték korrekciója:**A fenti hasonló kerületi telekárak akár 60%-os eltérést is mutathatnak a jellemzőik miatt!****Korrekciós tényezők :****Az ingatlan az L4-XVI/SZ1 övezeti besorolása miatt** + 10%**Az ingatlanpiacon található túlkínálat miatt** - 20%**A telek területének jelenlegi állapota miatt** - 10%**A telek teljes közmű ellátottsága miatt** + 10%**Az ingatlanon lévő bontandó épület miatt** - 20 %**Korrekció mértéke : - 30%****A telek korrekciókkal megállapított m2 ára : 21.000 Ft/m2****A telek piaci értéke: 1866m2 x 21.000 Ft = 39,186.000 Ft****A fentiből 22 m2-es helyiség az épületben, az előtte lévő 10 m2-es utcafronti parkolóval együtt: 1,186.000 Ft**
A telek mint építési telek lett értékelve, függetlenül a jelenlegi felépítményes állapotától.**Megállapítható, hogy építési telekként értékesebb, mint építményként értékelve az ingatlan!**



Az ingatlan utca felőli frontoldala és a Bekecs utca nyugati irányba

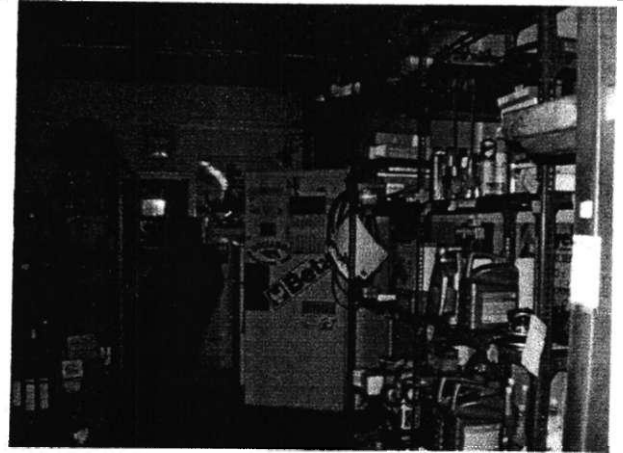
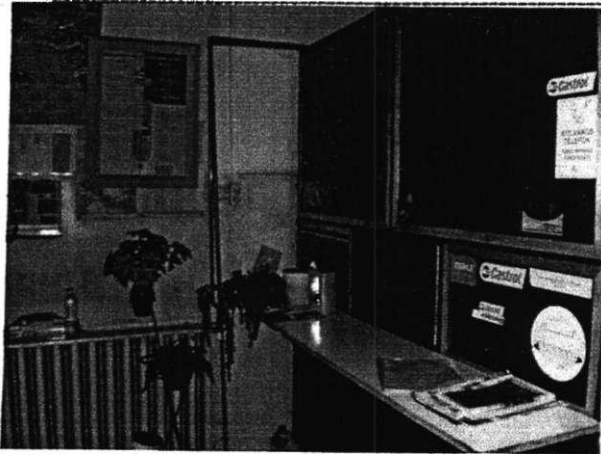


Az épülettől balra eső gk. bejáró az utca felől és a belső fedett beálló az udvar felől



Az épülettől jobbra eső gk. bejáró kapu és a mögötte lévő behajtó udvarrész

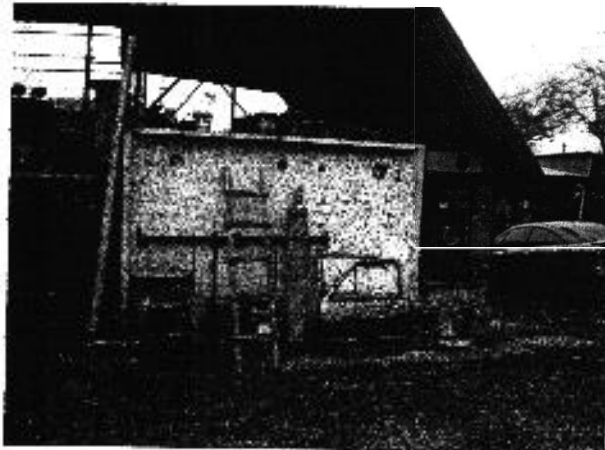




A bejáratnál az ügyfélfogadó és az autószerelő műhely raktára



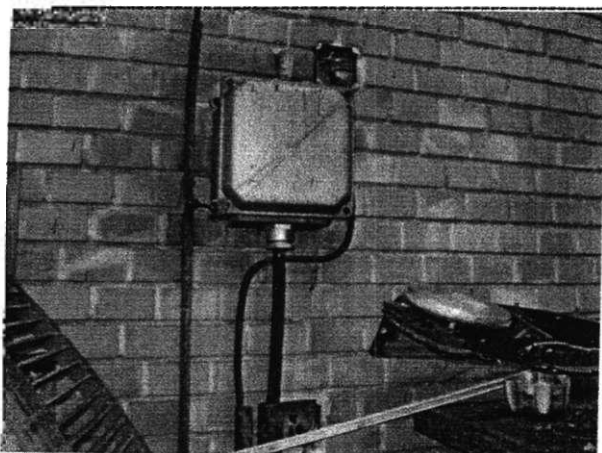
az udvarban lévő melléképületek



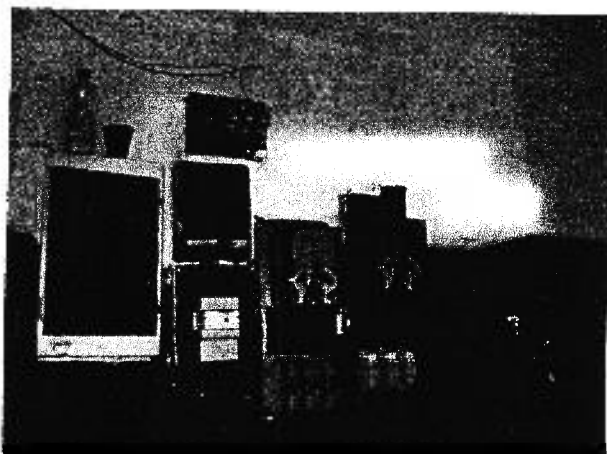
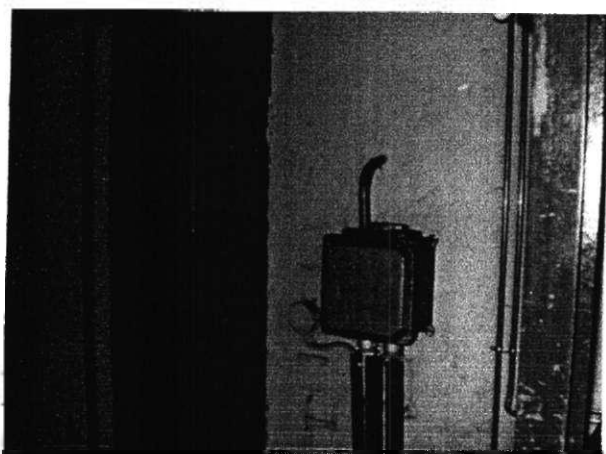
A bérlő által elhelyezett beton mobil garázs és a régi tüzelőtároló épülete az udvarban



A telek hátsó kerítése a szomszéd galambházával és az ingatlan jobboldali kerítése



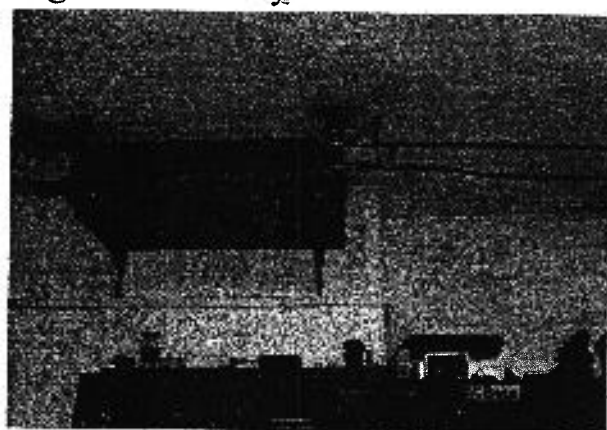
Az épületbe vezető villany és gáz becsatlakozások



Az épület hátsó részéhez toldott műhely elektromos csatlakozása és a biztosítékok táblája



Az épület mennyezetein meglévő beázás nyomok



BUDAPEST XVI. KERÜLET
POLGÁRMESTERI HIVATALA
VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA

T. Képviselő Testület!

T. Dr. Lukács Titanilla!

Üisz. 10/26801/213

Az Önkormányzat tulajdonában lévő, 1162 Budapest, Bekecs u. 47 sz. alatti, 114989 hrsz.- ú, műhely értékesítésével kapcsolatban, az Önök által küldött tájékoztató árajánlatot elfogadjuk.

Budapest, 2014 01. 15.


Tisztelettel: Lovas Ferenc
Lovas Autójavító BT.

LOVAS AUTÓJAVÍTÓ
BT. ☎ 409-3605
1162 BP. BEKECS U 47
ADÓSZÁM 28301448-242

Dr. Köls
Lukács
2014.01.22