

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Polgármester 2020. december 7-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Kossuth
Lajos utca 39. fszt. 3. szám alatti lakás érté-
kesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottsági Tag!

A Kossuth Lajos utca 39. szám alatti, 110596 hrsz-ú ingatlan 7 lakásból álló társasház. Az ingatlanon már csak kettő (fszt.3. és fszt.7.) lakás a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdona. A fszt. 3. szám alatti, 110596/0/A/3 hrsz-ú, 46 m² területű, 9,72 m² területű előszoba, 15 m² szoba, 4,46 m² közlekedő, 4,8 m² fürdő, 9,32 m² konyha, 2,7 m² kamra helyiségekből álló lakás, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 273/1000-ed tulajdoni hányaddal.

A lakás a vagyongatászerben forgalomképes üzleti vagyongként nyilvántartott. Az ingatlant 2020. július hónapban vette vissza az Önkormányzat a bérlő örökösétől.

Az épület az 1930-as években épült hagyományos építési módon, oldalhatáron, részben alapincézve, földszint (bm: 2,95-3,50), magas tetős kialakítással. Az épület alapozása sávbeton, felmenő falazata, válaszfala téglá, földéme fa. A tető formáját tekintve nyeregtető, anyaga fa, héjalása cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak.

A lakás belső falfelületek vakoltak, festettek, a vizes helyiségek csempézettek. A padlóburkolatok anyaga laminált parketta, padlószőnyeg és mázas kerámia. Az ablakok műanyagból készültek thermoplan üvegezéssel, a bejárati ajtó műanyag, a beltéri ajtók egyszerű fa ajtó lapok. A lakás használati meleg víz ellátása és fűtése gázkazánnal történik, radiátoros hőleadókon keresztül. A lakás vezetékes vízzel (saját mérővel), árammal (saját villanyórával), gázzal (saját gázórával) ellátott. A szennyvíz elvezetése a közcsatornába történik. Az épület külső műszaki állapota közepes, a lakás összkomfortos, összbenyomása közepes, értékesíthetősége normális.

Az ingatlan Rákosszentmihályon, családi házas környezetben helyezkedik el. A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) rendelet szerint az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/XVI/SZ3. (Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet) Az ingatlan előtt aszfaltos az út, az utcán gépkocsi parkolási lehetőség van. Infrastrukturális adottsága jó (oktatási intézmények, tömegközlekedés és vendéglátó egységek).

Az ingatlanra a K. G. ARAMIS Kft. készített értékebecslést. Az ingatlan értékét az értékebecslő 16.300.000,- Ft-ban állapította meg. (1. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a bérlakás koncepcióban, a 366/2019. (XII.11.) Kt. határozatában, a Kossuth Lajos utca 39. szám alatti önkormányzati bérlakást értékesítésre kijelölte. Az ingatlan jelenleg üres. (2. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelete szerint:

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

2. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítésére történő kijelöléséről a lakáskonceptióban foglaltak keretében Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló, a lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakásokat – a jelen rendelet 3. §-ában foglalt kivétellel – pályázati eljárás útján kell elidegeníteni, mely lebonyolításának módját az önkormányzat vagyonának értékesítése és hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet (továbbiakban: Versenylenelet) szabályozza.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 4. § szakasza szerint:

„4. § A versenyeztetés formái: nyilvános egyfordulós pályázat vagy liciteljárás.”

Előterjesztőként javaslom az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítést, az értékbecslésben foglalt összegben, nettó 16.300.000,- Ft értéken.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet idején a döntést a Polgármester hozza meg.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag asszonyt, bizottsági tag urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2020. december 4-én 12 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a polgarmester@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – úgy határozott, hogy a 1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 39. fszt.3. számú, 110596/0/A/3 hrsz-ú, 46 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 273/1000-ed tulajdoni hányadot, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke nettó 16.300.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár.

A Polgármester a pályázati felhívás kiírására az intézkedéseket megteszi.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2020. november 24.



Mellékletek:

1. sz. melléklet: Értékbecslés
2. sz. melléklet: 366/2019. (XII.11.) Kt. határozat

Az előterjesztést készítette:


.....
Handelné Kiscelli Ágnes

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:


.....
Dr. Köles Zsuzsanna

Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte:


.....

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:


.....

1. sz. melléklet.

Lakás

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 39. fsz./3.

Hrsz.: 110596/0/A/3

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

K.G. ARAMIS KFT.

2800 Tatabánya,

Réti utca 174. fsz./1.

Tel.: 34/511-405

2020. október 13.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: lakás
Az ingatlan címe: 1161 Budapest, Kossuth L. u. 39. fsz./3.
Helyrajzi száma: 110596/0/A/3

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa: XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tul hányad
Címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Az ingatlan főbb adatai

Tulajdoni lap szerinti területe: 46 m²
Felmért lakás területe: 46 m²
Közmű ellátottság: víz, villany, gáz, szennyvíz
Jelenlegi funkció: lakás

Értékelés

Értékelés célja: piaci érték megállapítása
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.10.09.
Megrendelő neve: XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Forgalmi érték: 16.300.000,- Ft
Tizenhatmillió-háromszázezer Ft

Tatabánya 2020. október 13.

Készítette:

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
-00000000

Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 39. fsz./3.
Belterület
hrs.: 110596/0/A/3 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Végző forgalmi érték megállapítása
6. Összefoglalás
7. Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképrészlet

Helyszínrajz

Alaprajz

Fényképek

1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres épület-diagnosztikai vizsgálat nem készült. Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. A vizsgálat nem terjedt ki az épületszerkezetek takart részeire. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettem volna!

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.

A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalom felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékecselő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékecselés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használataért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékecselés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Az értékecselés 2 példányban készült, nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 11 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Budapest 110596/0/A/3 hrsz-ú, a valóságban 1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 39. fsz./3. szám alatt található, lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékét becsléssel állapítsa meg.

A szakértői vizsgálat módszere

A forgalmi érték megállapítása a piaci összehasonlító módszer alapján a szemlén tapasztaltak, látottak, (műszaki szemrevételezés), és a rendelkezésre átadott dokumentumok felhasználásával történt.

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából az értékbecslést a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, valamint a TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) által készített Európai Értékelési Szabványok 2016 alapján készült. A szakértői vélemény készítője az értékelési szakvéleményben szereplő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megbízó 2020. október 9-én lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemláját, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe:	1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 39. fsz./3.
Helyrajzi száma:	110596/0/A/3
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	lakás
Nagysága:	46 m ²
Felmért lakás területe:	46 m ²
Tulajdonosa:	XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	tehermentes

3. Műszaki ismertetés

Az ingatlan környezete

A XVI. kerület 1950 óta Budapest egyik elővárosi kerülete, a főváros keleti részén, mely az egykori elődtelepülések összenövéséből alakult ki. A Szilas-patak két partján, a Pesti-síkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál terül el. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja. A kerületben az alábbi városrészek találhatók.

Árpádföld

Szlovák út (Budapesti úttól) – Csömöri út – Budapest közigazgatási határa – Budapesti út.

Cinkota

A főváros határa a Budapesti úttól északkeletnek, majd délkeletnek, majd délnyugatnak futva – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár – Forrásmajori dűlő – Zsemlékes út - Nógrádverőce utca – Sarjú út – Budapesti út meghosszabbított vonala – Budapesti út.

Mátyásföld

Sarjú út a Budapesti úttól – Nógrádverőce utca – Zsemlékes út – Forrásmajor utca – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár, valamint a X. és XVI. kerület közigazgatási határa – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Újszász utca – Jókai Mór utca – Veres Péter út – Futórózsa utca – Budapesti út – Sarjú út.

Rákosszentmihály

Körvasútsor – Rákospalotai határút – Budapest közigazgatási határa – Csömöri út – Szlovák út – Budapesti út.

Sashalom

Futórózsa utca a Budapesti úttól – Veres Péter út – Jókai Mór utca – Újszász utca – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kerepesi út – Szolnoki utca – Budapesti út a Futórózsa utcáig.

Az értékelte ingatlan a természetben Rákosszentmihály városrészben, a Kossuth Lajos utcában található. Környezete kertvárosias, többnyire földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ3. A közlekedő utak aszfalt burkolatúak, parkolásra van lehetőség. Az infrastruktúra jó, 300 m-en belül bevásárlási lehetőség, vendéglátó egységek, 500 m-en belül oktatási intézmények találhatóak, megközelítése akár tömegközlekedéssel is történhet.

Telek ismertetése

A telek szintes jellegű téglalap alakú, határait a Kossuth Lajos utca és szomszédos családi házak alkotják. Az ingatlan kerítéssel körbe kerített, anyaga acéloszlopok közé feszített gépi drótfonat. A területen 2 db lakóépület (6+1 lakás) és 1 db gazdasági épület található. A zöldfelület gyepesített illetve bokrokkal ültetett, átlagosan gondozott. A lakóépület köré beton közlekedő út épült.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ3

Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadon álló beépítésű építési övezet

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	800 m ²
Maximális beépítettség:	25 %
Maximális építménymagasság:	5,5 m
Minimális zöldfelület:	60 %

Közművek

A telken rendelkezésre áll a szükséges elektromos áram, vezetékes víz, szennyvízcsatorna és gáz.

Felépítmény leírása

Az épület az 1930-as években épült hagyományos építési módon, oldalhatáron, részben alápincézve, földszint (bm: 2,95-3,50), magas tetős kialakítással. Az épület alapozása sávbeton, felmenő falazata, válaszfala téglá, földeme fa. A tető formáját tekintve nyeregtető, anyaga fa, héjalása cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak, a belső falfelületek vakoltak, festettek, a vizes helyiségek csempézettek. A padlóburkolatok anyaga laminált parketta, padlószőnyeg és mázas kerámia. Az ablakok műanyagból készültek thermoplan üvegezéssel, a bejárati ajtó műanyag, a beltéri ajtók egyszerű fa ajtó lapok. A lakás használati meleg víz ellátása és fűtése gázkazánal történik, radiátoros hőleadókon keresztül. A lakás vezetékes vízzel (saját mérővel), árammal (saját villanyórával), gázzal (saját gázórával) ellátott. A szennyvíz elvezetése a közcsatornába történik. Az épület külső műszaki állapota közepes, a lakás összkomfortos, összbenyomása közepes, értékesíthetősége normális.

Helyiségjegyzék

Megnevezés	Alapterület	Korrekcio	Redukált	Burkolatok	
	m2	%	alapterület m2	Padló	Fal
Földszint					
Konyha	9,32	100	9,32	mázas kerámia	festett, csempe
Kamra	2,70	100	2,70	mázas kerámia	festett
Előszoba	9,72	100	9,72	laminált parketta	festett
Közlakodó	4,46	100	4,46	laminált parketta	festett
Fürdő	4,80	100	4,80	mázas kerámia	festett, csempe
Szoba	15,00	100	15,00	padlószőnyeg	festett
Összesen	46,00		46,00		

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el
- összkomfortos

Értékcsoökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- nincs

4. **Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása:**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- 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 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 speciális érdekeltségű vásárló fizet

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

2. *Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás*

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3. *Hozamszámításon alapuló értékelési módszer*

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alapján történt a szakvélemény elkészítése.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értébecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy értékesítésre kínált ingatlanok a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értébecslő a műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Piaci összehasonlító módszer alapján

Az ingatlan adatai:						
Telek területe m2	A felépítmény területe					
	Pinceszint m2	Földszint m2	Tetőtér m2	Gazdasági épület m2	Egyéb építmény m2	Összes red. terület m2
0	0,00	46,00	0,00	0,00	0,00	46,00
Összehasonlító adatok a piaci érték számításához						
Ingatlan		1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan		
Adat forrása		Adásvétel	Adásvétel	Kínálat		
Forrás kelte		2019	2018	2020		
Település neve		1161 Budapest	1162 Budapest	1161 Budapest		
Ingatlan címe		Szt. Imre. u. 5. fsz. 5.	Mátyás király u. 30.	Sándor u. fsz.		
Hirdetés azonosítója		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com		
Ingatlan típusa		lakás	lakás	lakás		
Hasznos alapterület m2	46,00	33	50	56		
Földterület nagysága m2	0	0	0	0		
Hirdetési ár Ft		13 950 000	22 500 000	23 900 000		
Ingatlan jellemzői		1 szint, 1 szoba tégla felújítandó gázkonvektor épült 1930	4 szint, 2 szoba tégla jó állapotú elektromos fűtés épült 1976	1 szint, 2 szoba tégla felújítandó gázkonvektor épült 1930		
Átlagos Ft/m2 ár		422 727	450 000	426 786		
Kínálati korrekció %		0	0	-5		
Árváltozás korrekció %		5	10	0		
Alapterület korrekció %		-10	0	10		
Funkció korrekció %		0	0	0		
Elhelyezkedési korrekció %		0	0	0		
Állapot korrekció %		-15	-30	-15		
Környezet korrekció %		0	0	0		
Infrastrukturális korrekció %		0	0	0		
Korrekciók összesen %		-19,68	-23,00	-11,18		
Korrigált átlagos Ft/m2 ár		339 556	346 500	379 092		
Korrigált átlagár	355 049	Ft/m2				
Egyéb korrekciós adatok	Mértéke %			Indoklás		
Számított korrigált Ft/m2 ár	355 049					
Ingatlan értéke	16 332 271 Ft					
Piaci összehasonlító módszerrel számított kerekített érték	16 300 000 Ft					

7. **Összefoglalás**

A 110596/0/A/3 helyrajzi számú 1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 39. fsz./3. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan tehermentes becsült forgalmi értéke kerekítve:

16.300.000 Ft

azaz

Tizenhatmillió-háromszázezer

forint

A fenti értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaznak.

A vagyonértékelést végezte: Détár László eng.szám: 12-1930/1/2010

Tatabánya, 2020. október 13.

K.G. ARAMIS KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
00000000

Détár László
értékbecslő

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap
 Budapesti Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV. Megyék (2. S. 530 Budapest, Pf. 10)

Cím: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatai

Módszertan: 60 00004/18336/2020

2020.07.08

BUDAPEST XVI. KER.

Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

116 BUDAPEST XVI. KER. Komaróczy Lajos utca 39. sz. 3. sz. 1. sz. 1. sz.

1. Az egyedi azonosító adatai:

terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form.
116	10	173/2000	önkormányzat

1. Az egyedi azonosító adatai:
 Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám
 Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

Városi:

Az alapítási okirat szerinti tulajdoni lapok helyszíne.

D. X. X. X.

1. Tulajdoni hányad: 1/1

Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

Helyrajzi szám: 130596/0/1/3 helyrajzi szám

D. X. X. X.

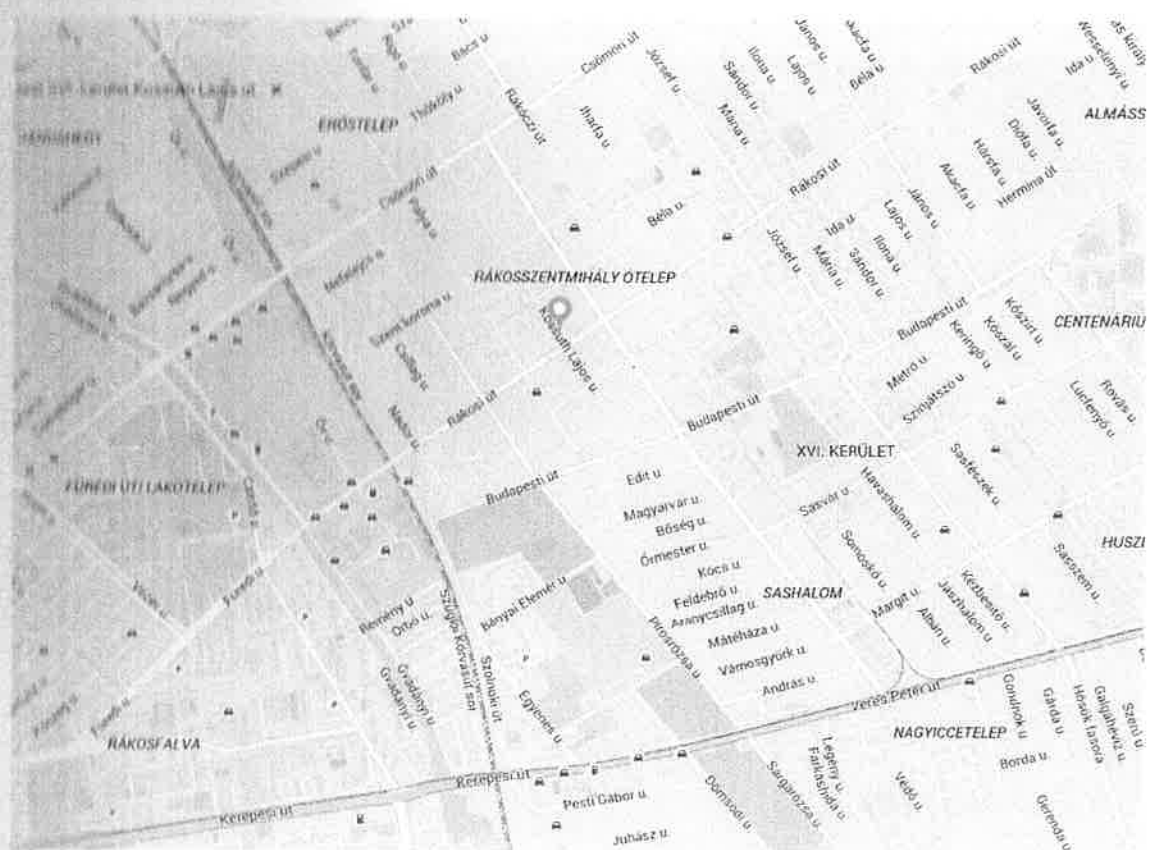
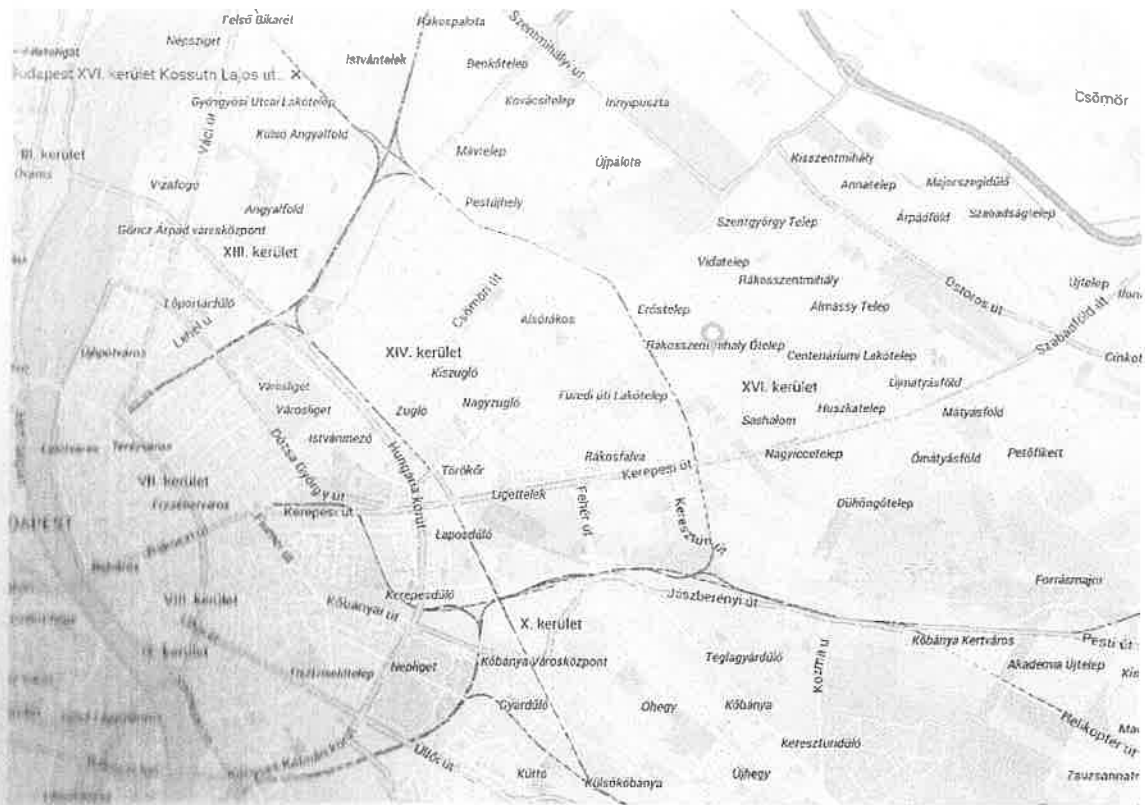
HU: TARTALOM: BEJEGYZÉS

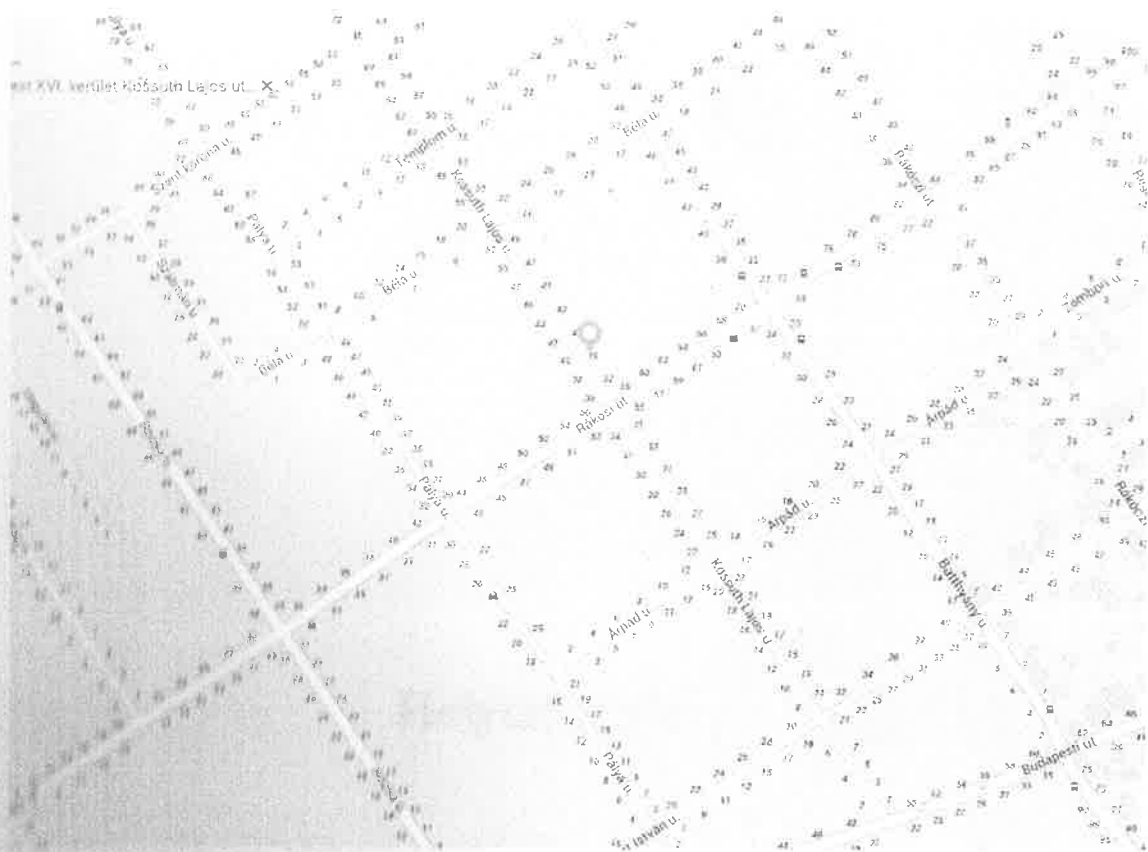
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

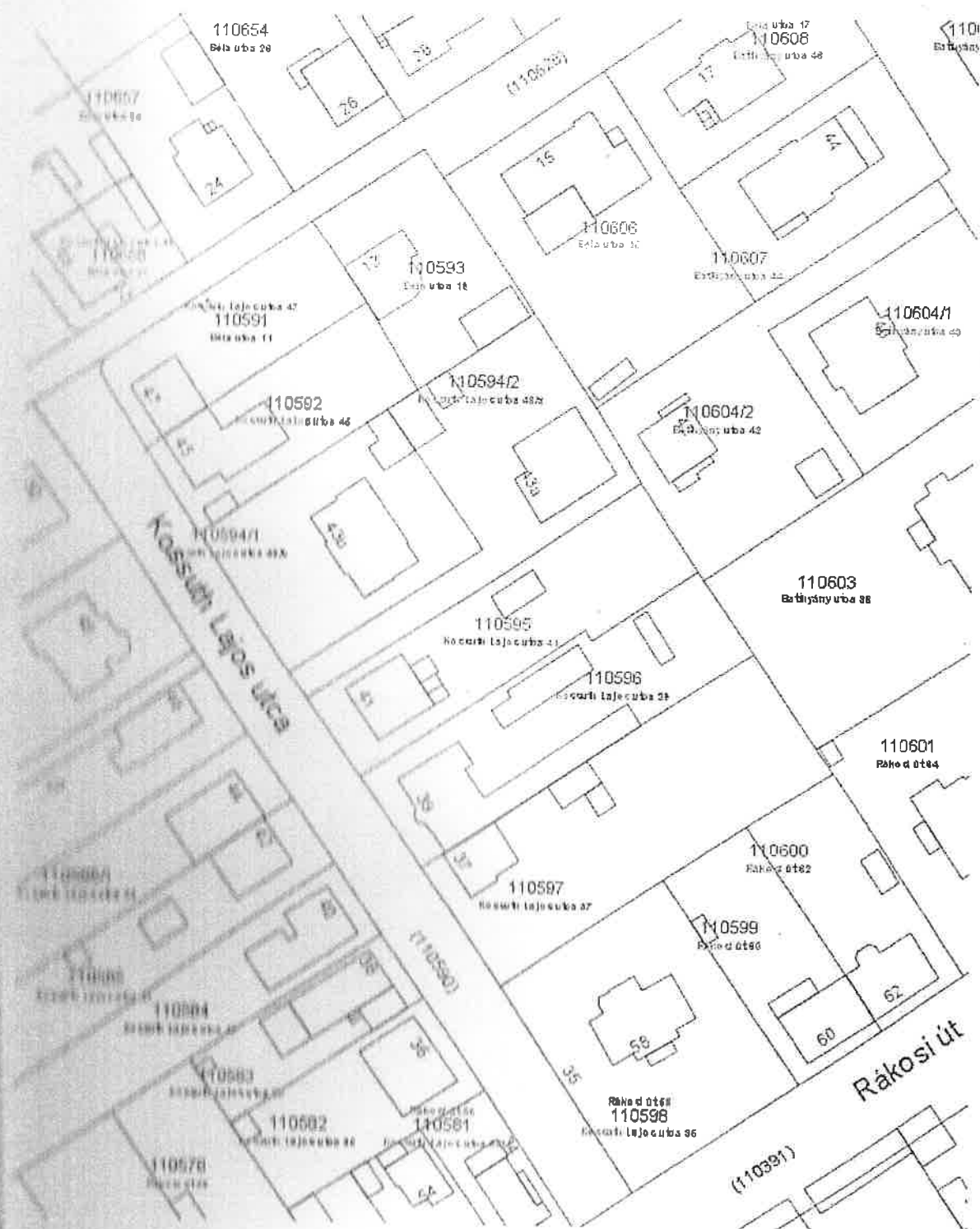
Térképrészlet



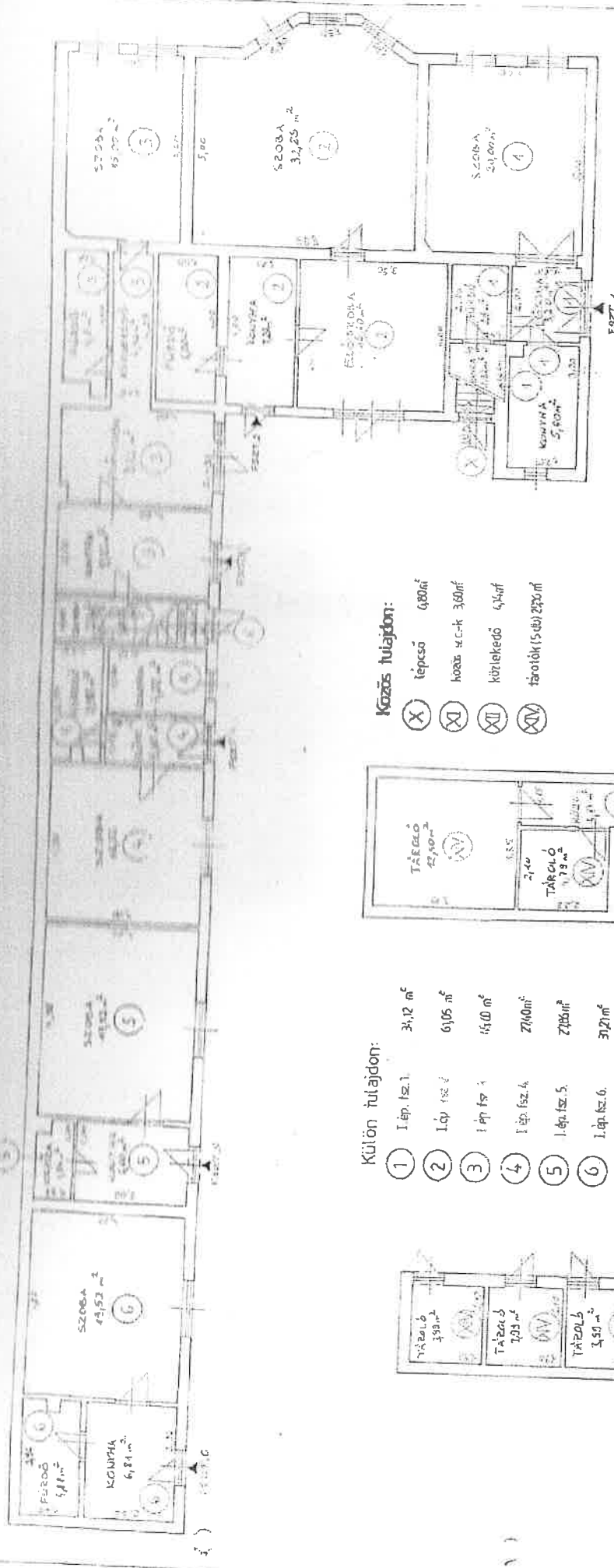


1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 39. fsz./3. Hrsz.: 110596/0/A/3

Helyszínrajz

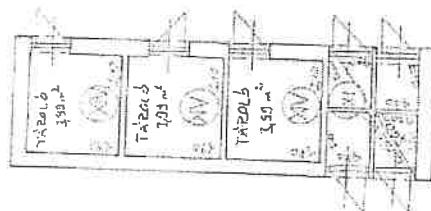


Alaprajz



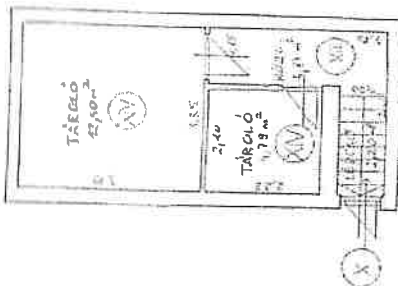
Külön tulajdon:

- | Időpont | Térlet | Terület (m²) |
|------------------|----------|--------------|
| 1. ép. 1. sz. 1. | 34,12 m² | |
| 2. ép. 1. sz. 1. | 61,05 m² | |
| 3. ép. 1. sz. 1. | 44,00 m² | |
| 4. ép. 1. sz. 1. | 27,00 m² | |
| 5. ép. 1. sz. 1. | 27,00 m² | |
| 6. ép. 1. sz. 1. | 31,21 m² | |



Közös tulajdon:

- | Időpont | Térlet | Terület (m²) |
|---------|---------------|--------------|
| X | lépcső | 4,80 m² |
| XI | hátsó WC-k | 3,60 m² |
| XII | külső lépcső | 4,40 m² |
| XIII | szobák (5 db) | 27,00 m² |



1. ép. pince

1. ép. földszint

1. sz. XVI. KÖZSÉG L. U. 39. hrsz. 1405/36-11/32-1934
pince, földszint
SZIKSZ Bt. 1934.12.15

Fényképek



környezet



környezet



utcafront



utcafront



1.sz. és 2.sz. lakóépület külső



1.sz. és 2.sz. lakóépület külső



1.sz. lakóépület külső



1.sz. lakóépület külső



1.sz. lakóépület külső



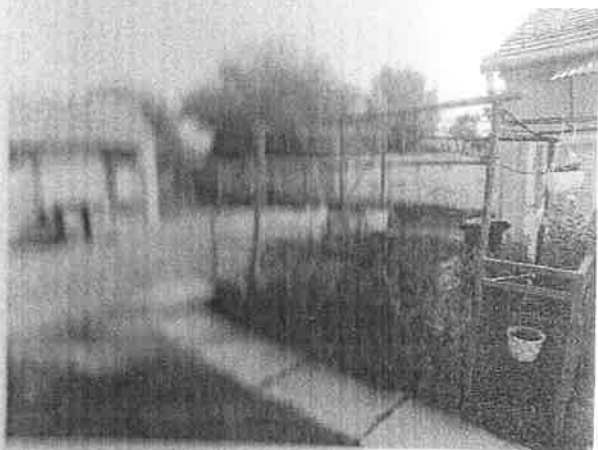
környezet



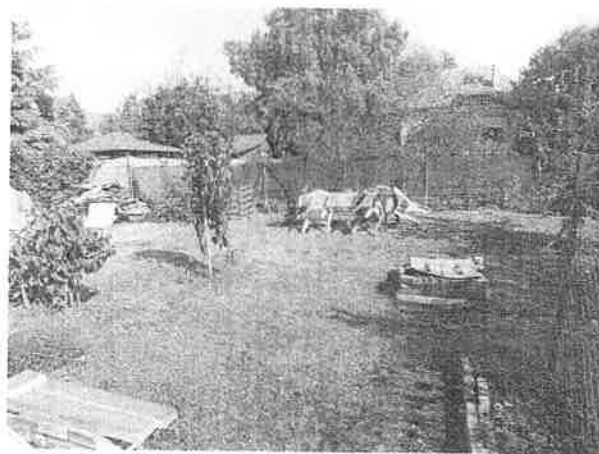
2.sz. lakóépület külső



2.sz. lakóépület külső



udvar



udvar



udvar



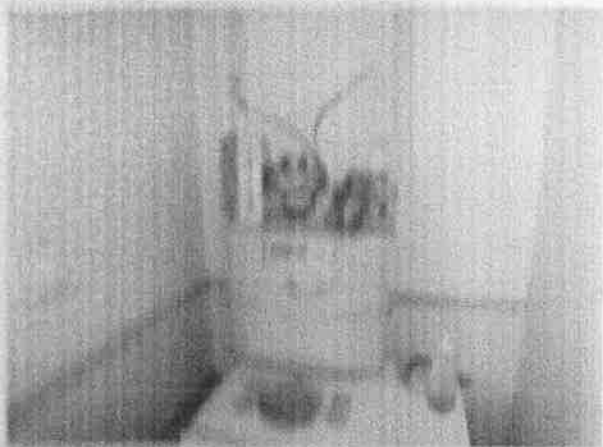
gazdasági épület külső



1.sz. lakóépület külső



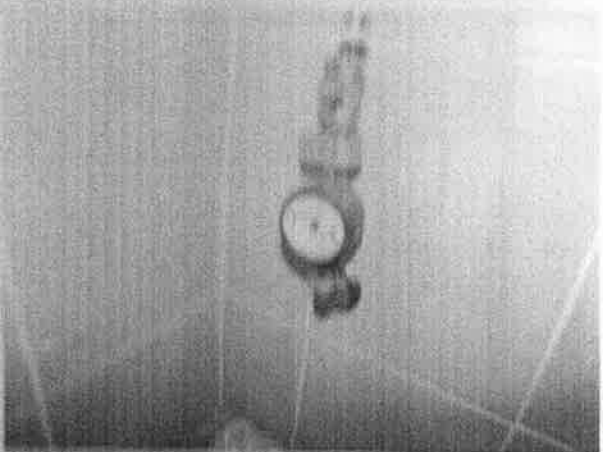
1.sz. lakóépület külső



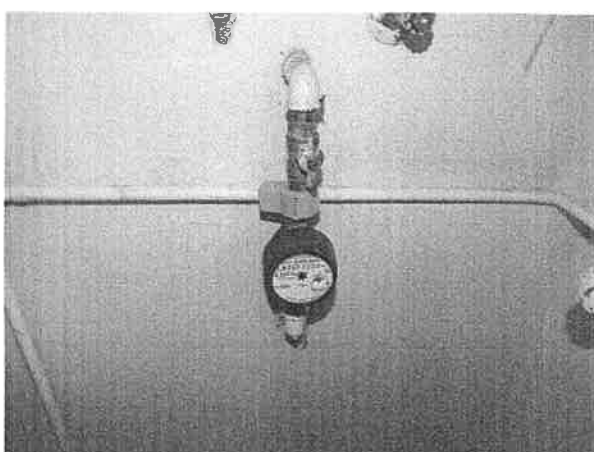
vízóra



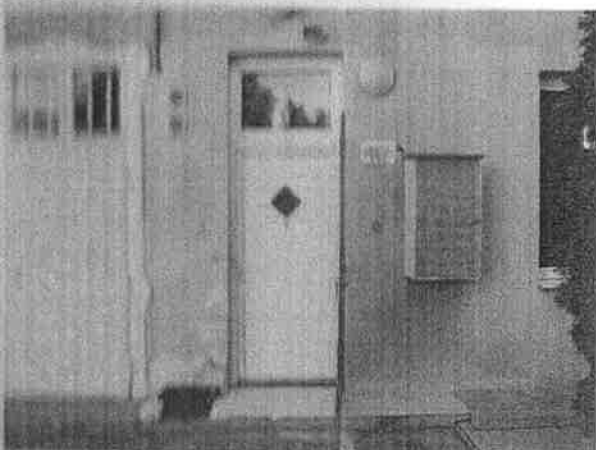
villanyóra



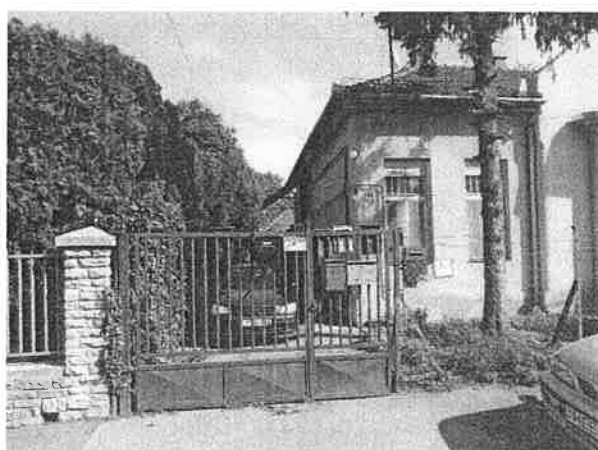
vízóra



vízóra



bejárat



bejárat



közlekedő



közlekedő



előszoba



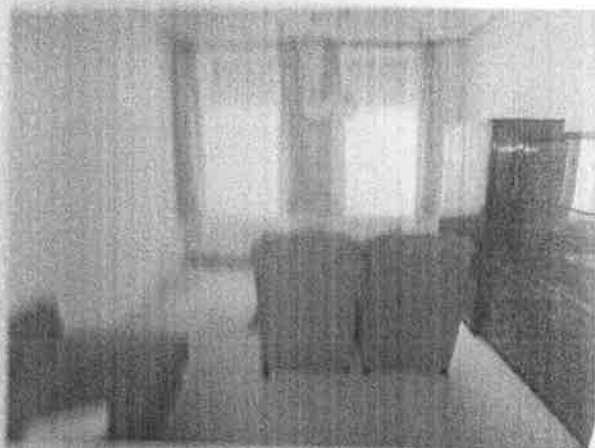
előszoba



kamra



kamra



szoba



szoba



konyha



konyha



fürdő



fürdő

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

K I V O N A T

a 2019. december 11-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 13. számú ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 6. **Beszámoló a Képviselő-testület 60-63/2015. (II. 18.) határozatainak végrehajtásáról**
Javaslat a Lakáskódex módosítására
Javaslat a 2020-2024. közötti időszakra vonatkozó bérlakás koncepció meghatározására
(153/2019. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Ács Anikó alpolgármester

HATÁROZAT

366/2019. (XII. 11.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2015-2019. közötti időszakban az alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati bérlakásokat **jelöli ki** elidegenítésre.

1. Baross G. u. 3.
2. Baross G. u. 24.
3. Csömöri u. 70.
4. Kézbesítő u. 14.
5. Kézbesítő u. 26.
6. Nagyvázsöny u. 19.
7. Kossuth Lajos utca 39.
8. Hunyadi utca 27.
9. Petúnia u. 10.
24. Pilóta u. 19.
25. Pilóta u. 37.
26. Rákóczi u. 81.
27. Rózsa u. 24.
28. Szent István u. 42.

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a Lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az érintetteket tájékoztassa.

Határidő: a tájékoztatásra 2021. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(12 igen, 0 nem, 5 tartózkodás)

kmf.

dr. Csomor Ervin s.k.
jegyző

Kovács Péter s.k.
polgármester

A kivonat hitelélül:


dr. Visnyay Noémi
jegyzői kabinetvezető
Budapest, 2019. december 16.