

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Polgármester 2021. május 17.-ére tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslát a Fehérsas utca 19/B. fszt. 1. szám
alatti lakás értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag!

A Fehérsas utca 19/B. szám alatti, 101802 hrsz-ú ingatlan 5 lakásból álló társasház. Az ingatlanon már csak kettő lakás van az Önkormányzat tulajdonában. A földszint 1. szám alatti, 101802/0/A/1 hrsz-ú lakásnak jelenleg nincs bérlője. A tulajdoni lapon 54 m² területű: 25,1 m² szoba, 9,24 m² félszoba, 8,1 m² konyha, 4,83 m² fürdő, 2,44 m² kamra, 4,29 m² közlekedő helyiségekből álló lakás, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 2607/10000-ed tulajdoni hányaddal.

A lakás a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott

Az épület az 1930-as években épült hagyományos építési módon, oldalhatáron, földszint (bm: 2,96-3,44 m), 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. Az épület külső műszaki állapota közepes. A telken rendelkezésre áll a szükséges elektromos áram, vezetékes víz, szennyvízcsatorna és gáz.

A belső falfelületek vakoltak, festettek, a vizes helyiségek csempézettek. A padlóburkolatok anyaga parketta, PVC, mettlachi és márvány mozaik. Az ablakok fából készültek kétrétegű üvegezéssel, a bejárati ajtó és a beltéri ajtók egyszerű fa ajtó lapok. A lakás fűtése gázkonvektorral történik, a használati meleg vizet elektromos bojler biztosítja. A lakás vezetékes vízzel (saját mérővel), árammal (saját villanyórával), gázzal (saját gázórával) ellátott. A szennyvíz elvezetése a közcsatornába történik. A lakás felújításra szorul (nyílászárók cseréje, elektromos hálózat, burkolatok, szaniterak cseréje és a fűtési rendszer felújítása szükséges). A DK-i homlokzaton repedés látható, a bérlő annak idején a közlekedőt és a konyhát aláácsoltatta. Végleges helyreállítása egy statikai szakvélemény elkészítése után történhet.

Az ingatlanra a K. G. ARAMIS Kft. készített értékbecslést. Az ingatlan értékét az értékbecslő nettó 22.200.000,- Ft-ban állapította meg. (1. számú melléklet)

Az értékbecslő értéknövelő tényezőként figyelembe vette, hogy az ingatlan nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el, értékcsökkentő tényező, a lakás felújításra szorul (nyílászárók cseréje, elektromos hálózat, burkolatok, szaniterak cseréje és a fűtési rendszer felújítása szükséges), a DK-i homlokzaton repedés látható.

A 120/2021. (II.17.) PM határozattal módosított 366/2019. (XII.11.) Kt. határozat tartalmazza azon önkormányzati ingatlanok listáját, melyeket a Képviselő-testület üres állapotban jelöl ki értékesítésre. Tárgyi ingatlan is a kijelölt ingatlanok között szerepel. (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: Versenyrendelet) 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 értékesítését, az értékbecslésben foglalt összegben, nettó 22.200.000,- 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 bizottsági tag urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2021. május 17-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, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy határozott, hogy a 1163 Budapest, Fehérsas utca 19/B. fszt. 1. számú, 101802/0/A/1 hrsz-ú, 54 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 2607/10000-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 22.200.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár.

A Polgármester a pályázati felhívás kiírására az intézkedéseket

megteszi.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2021. május 5.



Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. Értékbecslés
2. 367/2019. (XII.11.) Kt határozat, 120/2021. (II.17.) PM határozat

Társasházi lakás

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1163 Budapest, Fehérsas utca 19/B. fsz./1.

Hrsz.: 101802/0/A/1

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

**K.G. ARAMIS KFT.
2800 Tatabánya,
Réti utca 174. fsz./1.
Tel.: 34/511-405
2021. április 2.**

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése:	lakás
Az ingatlan címe:	1163 Budapest, Fehérsas utca 19/B. fsz/1
Helyrajzi száma:	101802/0/A/1

Tulajdonviszonyok

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

Az ingatlan főbb adatai

Tulajdoni lap szerinti területe:	54 m ²
Felmért lakás területe:	54 m ²
Közmű ellátottság:	víz, villany, gáz, szennyvíz
Jelenlegi funkció:	lakás

Értékelés

Értékelés célja:	piaci érték megállapítása
Értékelés módszere:	- Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja:	2021.03.31.
Megrendelő neve:	XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Forgalmi érték:	22.200.000,- Ft Huszonkétmillió-kétszázezer Ft
-----------------	---

Tatabánya 2021. április 2.

Készítette:

.....
Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1163 Budapest, Fehérsas utca 19/B. fsz./1.
Belterület
hrs.: 101802/0/A/1 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Végső 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 érték meghatározásnál 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 kezelhetőek, 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 értékelttem.

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 értékbecslő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés 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 használatáért 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 értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Az értékbecslés 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 101802/0/A/1 hrsz-ú, a valóságban 1163 Budapest, Fehérsas utca 19/B. fsz./1. 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 2021. március 31-én lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemláját, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingotlan címe:	1163 Budapest, Fehérsas utca 19/B. fsz./1.
Helyrajzi száma:	101802/0/A/1
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	lakás
Nagysága:	54 m ²
Felmért lakás területe:	54 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 értékelt ingatlan a természetben Sashalom városrészben, a Fehérsas utcában található. Környezete kertvárosias, többnyire földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ1. 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 Fehérsas utca és a szomszédos családi házak alkotják. Az ingatlan kerítéssel körbe kerített, anyaga az utcafronton rakott kő lábazatba ültetett acél redőny sín mező egyéb részen acéloszlopok közé feszített gépi drótfonat. A területen 1 db lakóépület (5 lakás) található. A zöldfelület gyepesített illetve fenyő és haszonnfákkal ültetett, átlagosan gondozott. A lakóépületet köré beton közlekedő út épült.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ1

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Beépítési mód: szabadon álló
 Minimális teleknagyság: 1.000 m²
 Maximális beépítettség: 25 %
 Maximális építménymagasság: 7,5 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, földszint (bm: 2,96-3,44 m), magas tetős kialakítással. Az épület alapozása sávbeton, felmenő falazata, válaszfala téglá, földeme fa. A tető formáját tekintve nyeregterő, anyaga fa, héjalása cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak, a belső falfelületek vakoltak, festettek, a vizes helyiségek csempézettek. A padlóburkolatok anyaga parketta, PVC, mettlachi és márvány mozaik. Az ablakok fából készültek kétrétegű üvegezéssel, a bejárati ajtó és a beltéri ajtók egyszerű fa ajtó lapok. A lakás fűtése gázkonvektorral történik, a használati meleg vizet elektromos bojler biztosítja. 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 felújításra szorul (nyílászárók cseréje, elektromos hálózat, burkolatok, szaniterek cseréje és a fűtési rendszer felújítása szükséges). A DK-i homlokzaton repedés látható, a bérló annak idején a közlekedőt és a konyhát aláacsoltatta. Végleges helyreállítása egy statikai szakvélemény elkészítése után történhet.

Helyiségijegyzék

Megnevezés	Alapterület m2	Korrekción	Redukált alapterület m2	Burkolatok	
				Padló	Fal
Földszint					
Közlekedő	4,29	100	4,29	márvány mozaik	festett
Fürdő	4,83	100	4,83	mettlachi	festett, csempe
Konyha	8,10	100	8,10	PVC	festett, csempe
Kamra	2,44	100	2,44	márvány mozaik	festett
Szoba	25,10	100	25,10	parketta	festett
Félszoba	9,24	100	9,24	parketta	festett
Összesen	54,00		54,00		

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- a lakás felújításra szorul (nyílászárók cseréje, elektromos hálózat, burkolatok, szaniterek cseréje és a fűtési rendszer felújítása szükséges)
 - a DK-i homlokzaton repedés látható

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 árainak 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	54,00	0,00	0,00	0,00	54,00
Összehasonlító adatok a piaci érték számításához						
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan		
Adat forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat		
Forrás kelte		2021	2021	2021		
Település neve		1163 Budapest	1163 Budapest	1163 Budapest		
Ingatlan címe		Batsányi János u.	Sashalom	Sashalom		
Hirdetés azonosítója		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com		
Ingatlan típusa		lakás	lakás	lakás		
Hasznos alapterület m2	54,00	29	30	38		
Földterület nagysága m2	0	0	0	0		
Eladási ár Ft		18 500 000	19 900 000	21 900 000		
Ingatlan jellemzése		1 szint, 1 szoba tégla felújítandó gázkonvektor épült 1950	1 szint, 1 szoba tégla felújítandó gázkonvektor épült 1950	1 szint, 1 szoba tégla felújítandó egyedi fűtés épült 1950		
Fajlagos Ft/m2 ár		637 931	663 333	576 316		
Kínálati korrekció %		-10	-10	-10		
Árváltozási korrekció %		0	0	0		
Alapterület korrekció %		-30	-30	-20		
Funkció korrekció %		0	0	0		
Elhelyezkedési korrekció %		0	0	0		
Állapot korrekció %		0	0	0		
Környezet korrekció %		0	0	0		
Infrastrukturális korrekció %		0	0	0		
Korrekciók összesen %		-37,00	-37,00	-28,00		
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		401 897	417 900	414 947		
Korrigált átlagár	411 581	Ft/m2				
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %	Indoklás			
Számított korrigált Ft/m2 ár	411 581					
Ingatlan értéke	22 225 391 Ft					
Piaci összehasonlító módszerrel számított kerekített érték	22 200 000 Ft					

7. Összefoglalás

A 101802/0/A/1 helyrajzi számú 1163 Budapest, Fehérsas utca 19/B. fsz./1. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan tehermentes becsült forgalmi értéke kerekítve:

22.200.000 Ft

azaz

Huszonkétmillió-kétszázezer

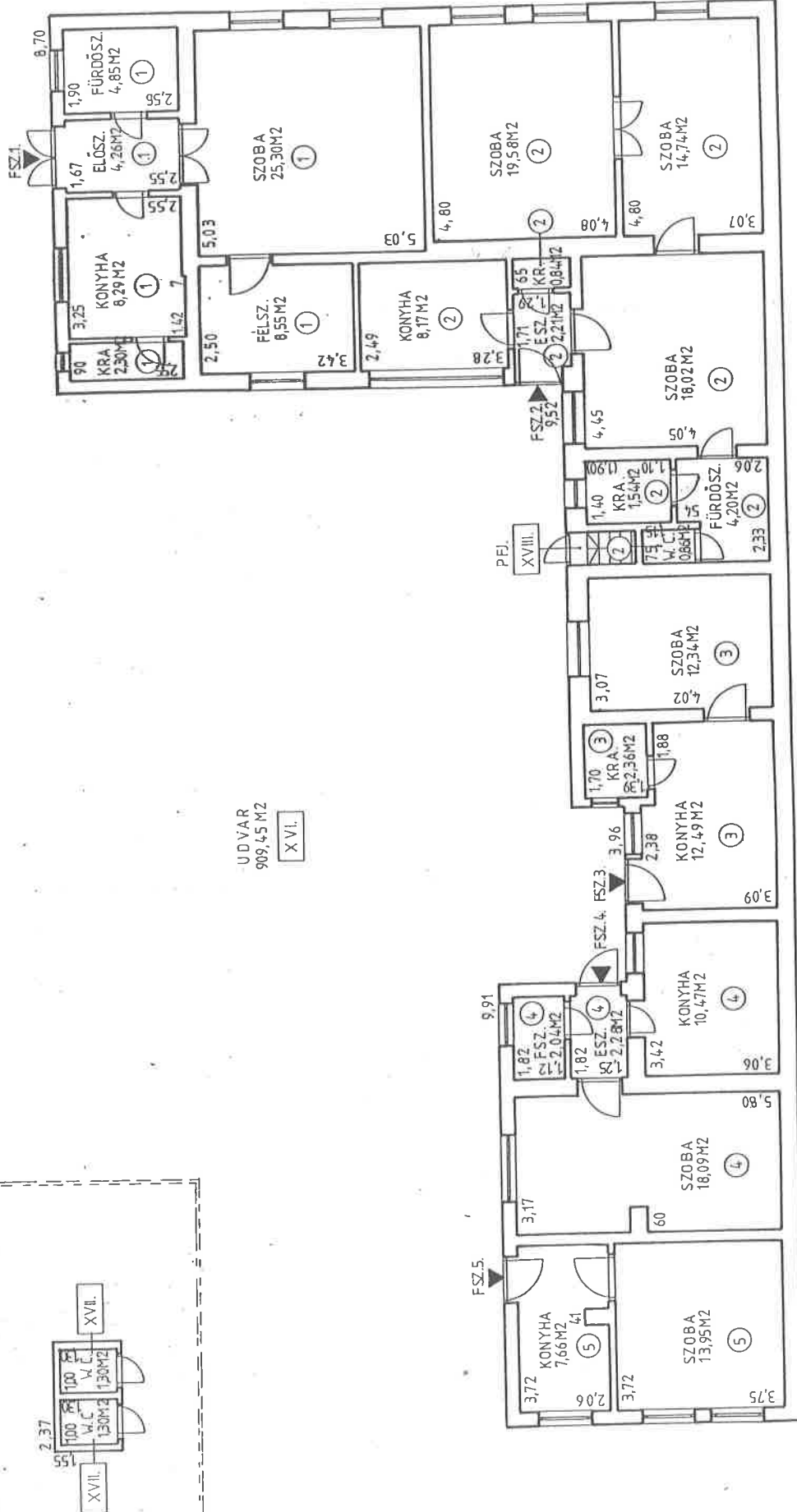
forint

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

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

Tatabánya, 2021. április 2.

.....
Détár László
értékbecslő

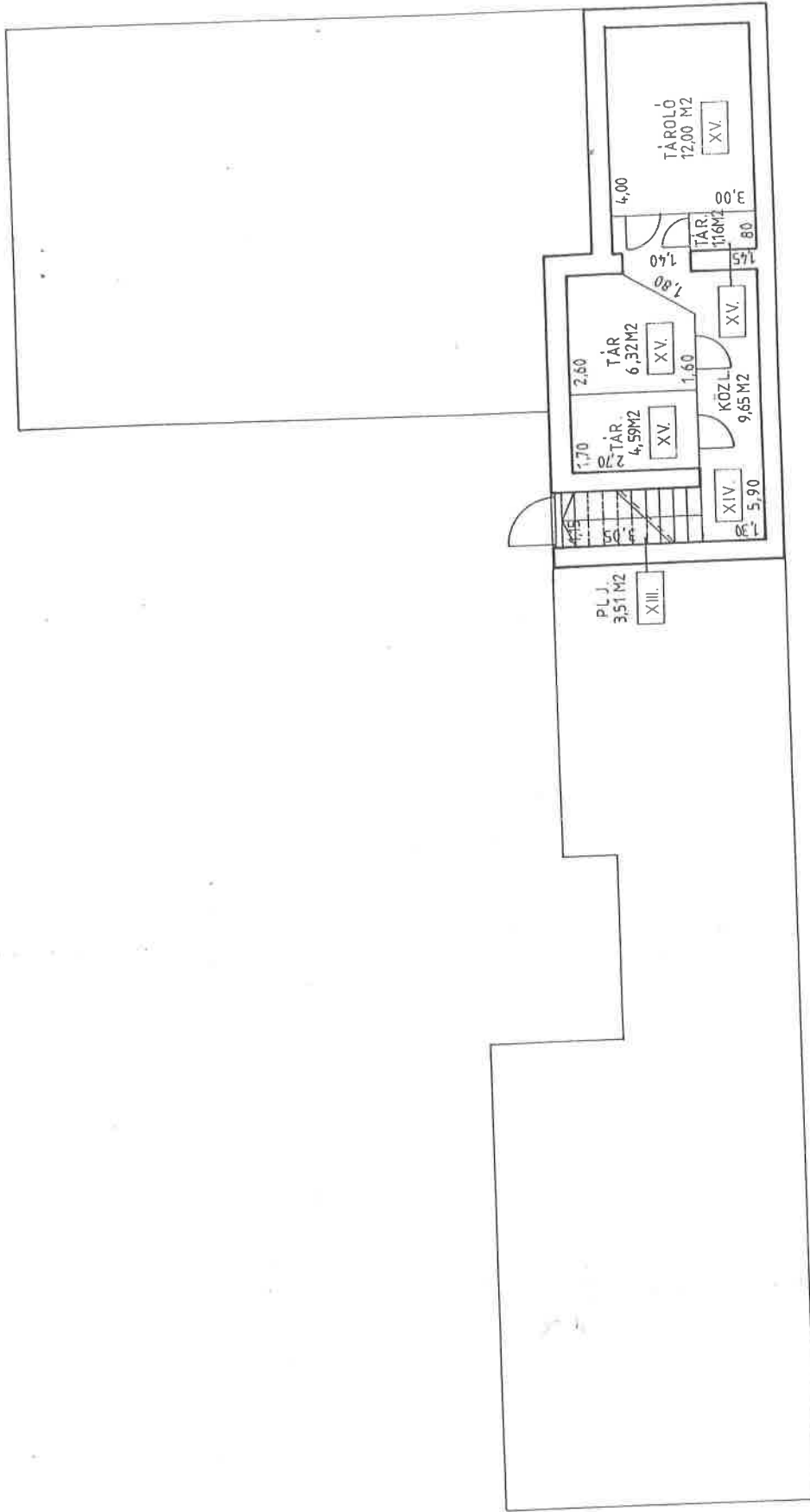


UDVAR
909,45 M²
XVI.

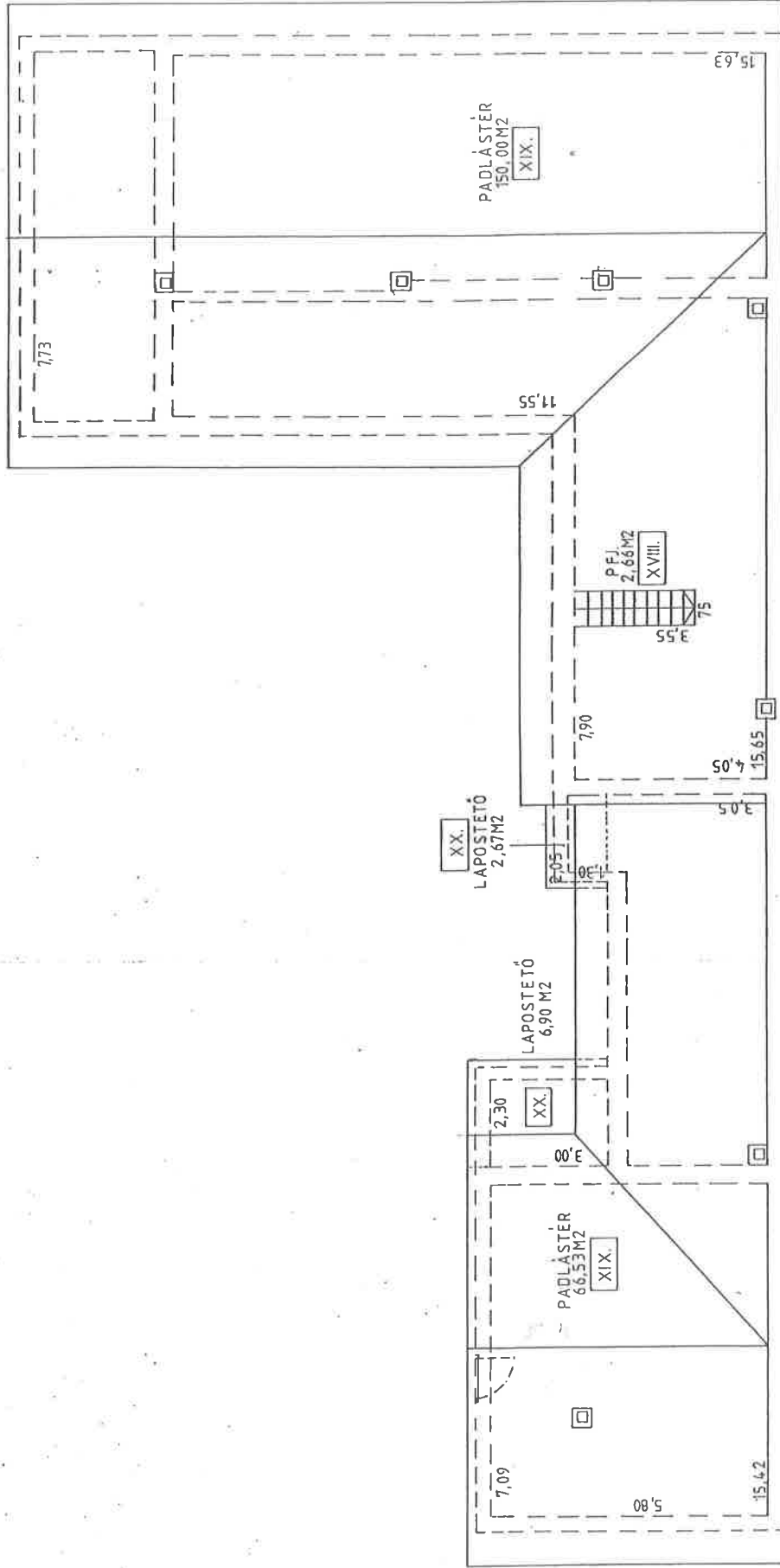
KÜLÖN TULAJDON:

- ① FSZ. 1. LAKÁS 53,55 M²
- ② FSZ. 2. LAKÁS 70,16 M²
- ③ FSZ. 3. LAKÁS 27,19 M²
- ④ FSZ. 4. LAKÁS 32,88 M²
- ⑤ FSZ. 5. LAKÁS 21,61 M²

CENZUS Kft.		E-2
BUDAPEST XVI., FEHÉR SAS U. 19.	HRSZ.: 10180/2	TL SZ.: 4787
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M=1:100	1995. 03.
HOMORÓDI JANA SNE	SZALAI CSILLA	<i>[Signature]</i>



CENZUS Kft.	E-1
BUDAPEST XVI., FEHER SAS U. 19.	HRSZ.: 101802 TLSZ.: 1787
PINCE ALAPRAJZ	M=1:100 1995. 07.
HOMORÓDI TAMÁS SÉNE	SZALAI CSILLA: w.u.



CENZUS	Kft.	E-3
BUDAPEST XVI., FEHÉR SAS U. 19.	HRSZ.: 101802	TLSZ.: 1787
TETŐ ALAPRAJZ	M=1:100	1995.03.
HOMORODJ TANÁSNÉ	SZALAI	CSILLA
<i>Handwritten signature and initials</i>		

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/94246/2021

2021.03.24

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 96

Belterület 101802 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Fehérsas utca 19/B.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m².o

terület

ha m²

kat.t.jöv.

k.fill

alorlátály

ter

adatok

kat.jöv

ha m²

k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

1202

0.00

1. bejegyző határozat: 30581/1983/XI.9./

Terheli a BUDAPEST XVI.KER. Belterület 101828 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

2. bejegyző határozat: 73266/1/2001/95.06.09

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 85192/1992/III.25./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 73266/1/2001/95.06.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 85192/1992/III.25./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZTULAJDON

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Fehérsas utca 19

A tulajdonjogot a 101802/0/A/1-5. helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/94251/2021

2021.03.24

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 101802/0/A/1 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Fehérsas utca 19/B. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszm. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	--------------	-----------------

lakás	54	1 1	2607/10000	önkormányzat
-------	----	-----	------------	--------------

Bejegyző határozat: 73266/1/2001/01.02.27

1. bejegyző határozat: 73266/1/2001/01.02.27

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73266/1/2001/01.02.27

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 85/92/1992/III.25./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Minerva Térinformatikai Rendszer
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata



Méretarány:1000



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 17.210/1/2009

Budapest, 2021 március 24



szoba



szoba



közlekedő



közlekedő



közlekedő (aláácsolás)



közlekedő (aláácsolás)



félszoba



félszoba



fürdő



fürdő



konyha



konyha



konyha (aláácsolás)



kamra



vízóra



villanyóra



gázóra



udvar



udvar



udvar



épület külső



épület külső



épület külső (DK-i homlokzat repedése)



épület külső



épület külső



épület külső



utcafront



utcafront



környezet



környezet



Fejlődő Renterő

10/3725/2021
2.sz. melléklet.

Handeltue!
Molnár!

2021 FEBR 19

Polgármester

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

Telefon: +36 1 40 11 561

E-mail: polgarmester@bp16.hu

2021. 02. 17.	
10/3725-2/2021	
Handeltue! K. A!	Elevizem:
120/2021. (II.17.) PM	

POLGÁRMESTERI HATÁROZAT

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy határozott, hogy:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 367/2019. (XII. 11.) határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi ingatlanokat üres állapotban jelöli ki értékesítésre:

Árpád u. 29.
Batsányi utca 1.
Margit u. 130.
Mészáros u. 38.
Huszár utca 22.
Mária utca 68.
Iharfa u. 16.
Matild u. 11.
Gondnok utca 23.
Matild utca 9.

Fehérsas utca 19/B.

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

Határidő: Folyamatos a lakáskonceptió érvényességi idején belül

Felelős: Kovács Péter polgármester

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik. Hitelességét igazolom.

Budapest, 2021. 02. hó 19. nap

Tu
aláírás



Kovács Péter
polgármester



1 péld + átvettem 2021. 02. 22. Mh

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat | Polgármester

1163 Budapest, Havashalom utca 43. | I. emelet 111.

www.bp16.hu | Tel.: +36 1 40 11 400 | Fax: +36 1 40 44 308 | info@bp16.hu

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

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 jegyzőkönyvből.

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

367/2019. (XII. 11.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi ingatlanokat üres állapotban jelöli ki értékesítésre:

Árpád utca 29.
Batsányi utca 1.
Margit u. 130.
Mészáros u. 38.
Huszár utca 22.
Mária utca 68.
Iharfa u. 16.
Matild utca 11.

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

Határidő: 2024. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(17 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

dr. Csomor Ervin s.k.
jegyző

Kovács Péter s.k.
polgármester