

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

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

Tárgy: Javaslat a Gondnok utca 23. fszt. 4. szám
alatti lakás értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag!

A Gondnok utca 23. szám alatti, 102969 hrsz-ú ingatlan két épületből és összesen 6 lakásból álló társasház. Az ingatlanon négy lakás önkormányzati tulajdon. A földszint 4. szám alatti, 102969/0/A/4 hrsz-ú lakásnak jelenleg nincs bérlője. A tulajdoni lap szerint az ingatlan 25 m² területű, 14,4 m² szoba, 8,69 m² konyha, 2,26 m² kamra helyiségekből álló lakás, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 25/201 tulajdoni hányaddal.

A lakás a vagyonkataszterben forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott

A területen 2 db lakóház („A” épületben 5 társasházi lakás, „B” épületben 1 társasházi lakás épült) valamint 2 db egyéb építmény (WC-k, tárolók) található.

Az „A” épület az 1930-as években épült, hagyományos építési módon, szabadon állón, földszint (bm: 2,88 m), magas tetős kialakítással. Az épület alapozása sávbeton, felmenő falazata, válaszfala téglá, földeme fa. A tető formáját tekintve kontyolt nyeregtető, anyaga fa, héjalása cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak. Az épület külső műszaki állapota közepes-jó. Az ingatlan Lke-1 /XVI/01 építési övezetben található. (Kertvárosias lakóterület, kistelkes, oldalhatáros beépítésű építési övezet)

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

A fszt. 4. szám alatti lakás belső falfelülete vakolt, festett, a konyha festett, csempézett. A padlóburkolatok anyaga PVC. Az ablak fából készült kétrétegű üvegezéssel, az ajtók egyszerű fa ajtó lapok. A lakás fűtése vegyes tüzelésű kályhával történt (jelenleg fűtetlen), használati meleg víz nincs. A lakás önálló WC-vel nem rendelkezik, a „C” jelű épületben alakítottak ki 4 db közös használatú WC-t. A lakás vezetékes vízzel (saját mérővel), árammal (saját mérővel) ellátott, a gáz a lakásba nincs bevezetve. A szennyvíz elvezetése a közcsatornába történik. A lakás teljes felújításra szorul (burkolatok, szaniterek, nyílászárók cseréje).

Az ingatlanra a K. G. ARAMIS Kft. készített értékbecslést. A 25 m² területű lakás értékét az értékbecslő nettó 11.600.000,- 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 teljes felújításra szorul (burkolatok, szaniterek, nyílászárók cseréje), valamint a lakásban nincs fürdő, WC.

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 licit eljárás.”

Előterjesztőként javaslom az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését, az értékbecslésben foglalt összegben, nettó 11.600.000,- 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, Gondnok utca 23. fszt. 4. számú, 102969/0/A/4 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 25/201-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 11.600.000,- 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 6.


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, Gondnok utca 23. fsz./4.

Hrsz.: 102969/0/A/4

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

K.G. ARAMIS KFT.

2800 Tatabánya,

Réti utca 174. fsz./1.

Tel.: 34/511-405

2021. április 4.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése:	lakás
Az ingatlan címe:	1163 Budapest, Gondnok utca 23. fsz./4.
Helyrajzi száma:	102969/0/A/4

Tulajdonviszonyok

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

Az ingatlan főbb adatai

Tulajdoni lap szerinti területe:	25 m ²
Felmért lakás területe:	25,35 m ²
Közmű ellátottság:	víz, villany, szennyvíz
Jelenlegi funkció:	nem lakott 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:	11.600.000,- Ft Tizenegymillió-hatszáz ezer Forint
-----------------	---

Tatabánya 2021. április 4.

Készítette:

.....
Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1163 Budapest, Gondnok utca 23. fsz./4.
Belterület
hrs.: 102969/0/A/4 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 felelőssége 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 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 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 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 102969/0/A/4 hrsz-ú, a valóságban 1163 Budapest, Gondnok utca 23. fsz./4. 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, Gondnok utca 23. fsz./4.
Helyrajzi száma:	102969/0/A/4
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	lakás
Nagysága:	25 m ²
Felmért lakás területe:	25,35 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 előtelepülések 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, Nagyicce telepen, a Gondnok utca 23. szám alatt található. Az utca környezete kertvárosias, többnyire földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, övezeti besorolása: Lke-1/XVI/01. A környező utak aszfalt burkolatúak, parkolásra van lehetőség. Az infrastruktúra jó, 500 m-en belül bevásárlási lehetőség és oktatási intézmények találhatóak. Megközelítése a Gondnok utca felől történhet.

Telek ismertetése

A telek szintes jellegű, téglalap alakú, határait a Gondnok utca, Borda utca és szomszédos családi házak alkotják. Az ingatlan kerítéssel körbe kerített, anyaga fa kerítés elem és acéloszlopok közé feszített gépi drótfonat. A területen 2 db lakóház (A épületben 6 társasházi lakás, B épületben 1 társasházi lakás épült) valamint 2 db egyéb építmény (WC-k, tárolók) találhatóak. A zöldfelület gyepesített illetve haszonnákkal, tujákkal ültetett, átlagosan gondozott. A lakóépületet köré beton közlekedő út épült.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/01

Kertvárosias lakóterület, kistelkes, oldalhatáros beépítésű építési övezet

Beépítési mód:	oldalhatáron
Minimális teleknagyság:	800 m ²
Maximális beépítettség:	25 %
Maximális építménymagasság:	5,0 m
Minimális zöldfelület:	55 %

Közművek

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

Felépítmény leírása

Az „A” épület az 1930-as években épült, hagyományos építési módon, szabadon állón, földszint (bm: 2,88 m), magas tetős kialakítással. Az épület alapozása sávbeton, felmenő falazata, válaszfala téglá, földéme fa. A tető formáját tekintve kontyolt nyeregtető, anyaga fa, héjalása cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak, a belső falfelületek vakoltak, festettek, a konyha festett, csempézettek. A padlóburkolatok anyaga PVC. Az ablak fából készült kétrétegű üvegezéssel, az ajtók egyszerű fa ajtó lapok. A lakás fűtése vegyes tüzelésű kályhával történt (jelenleg fűtetlen), használati meleg víz nincs. A lakás önálló WC-vel nem rendelkezik, a „C” jelű épületben alakítottak ki 4 db közös használatú WC-t. A lakás vezetékes vízzel (saját mérővel), árammal (saját mérővel) ellátott, a gáz a lakásba nincs bevezetve. A szennyvíz elvezetése a közcsatornába történik. Az épület külső műszaki állapota közepes-jó, a lakás teljes felújításra szorul (burkolatok, szaniterek, nyílászárók cseréje).

Helyiségjegyzék

Megnevezés	Alapterület m2	Korrekció %	Redukált alapterület m2	Burkolatok	
				Padló	Fal
Földszint					
Konyha	8,69	100	8,69	PVC	festett, csempe
Kamra	2,26	100	2,26	PVC	festett
Szoba	14,40	100	14,40	PVC	festett
Összesen	25,35		25,35		

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el

Értékesítő tényezőként figyelembe vehető:

- a lakás teljes felújításra szorul (burkolatok, szaniterek, nyílászárók cseréje)
- a lakásban nincs fürdő, WC ezt az egyéb korrekciónál vettem figyelembe

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 értékbecslések 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 értékbecslő 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					Összes red. terület m2
	Pinceszint m2	Földszint m2	Tetőtér m2	Gazdasági épület m2	Egyéb építmény m2	
0	0,00	25,35	0,00	0,00	0,00	25,35
Összehasonlító adatok a piaci érték számításához						
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan		
Adat forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat		
Forrás kelte		2021	2021	2019		
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	25,35	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 %		0	0	5		
Funkció korrekció %		0	0	0		
Elhelyezkedési korrekció %		0	0	0		
Állapot korrekció %		0	0	0		
Egyéb korrekció %		-20	-20	-20		
Infrastrukturális korrekció %		0	0	0		
Korrekciók összesen %		-28,00	-28,00	-24,40		
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		459 310	477 600	435 695		
Korrigált átlagár	457 535	Ft/m2				
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %	Indoklás			
Számított korrigált Ft/m2 ár	457 535					
Ingatlan értéke	11 598 513 Ft					
Piaci összehasonlító módszerrel számított kerekített érték	11 600 000 Ft					

7. Összefoglalás

A 102969/0/A/4 helyrajzi számú 1163 Budapest, Gondnok utca 23. fsz./4. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan tehermentes becsült forgalmi értéke kerekítve:

11.600.000 Ft

azaz

Tizenegymillió-hatszáz ezer

forint

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

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

Tatabánya, 2021. április 4.

.....
Détár László
értékbecslő

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/94316/2021

2021.03.24

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Beltérület 102969 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Gondnok utca 23. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alomtály adatok	
			kat.jöv. ha m2	kat.jöv. k.fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	789	0.00	

1. bejegyző határozat: 94062/1/2012/12.06.21

Társasház

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

II.RÉSZ

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94062/1/2012/12.06.21

jogcím: társasház alapítása

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Gondnok utca 23

A külön tulajdont a 102969/0/A/1-5. és 102969/0/B/1. helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 74585/1/2016/16.04.29

SZMSZ benyújtása.

jogosult:

név: BP. XVI. KER. GONDNOK U. 23. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Gondnok utca 23.

TULAJDONILAP 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

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 - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/94320/2021

2021.03.24

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 102969/0/A/4 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Gondnok utca 23/A. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	25	1 0	25/201	önkormányzati
Bejegyző határozat: 94062/1/2012/12.06.21				

1. bejegyző határozat: 94062/1/2012/12.06.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94062/1/2012/12.06.21

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 34. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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

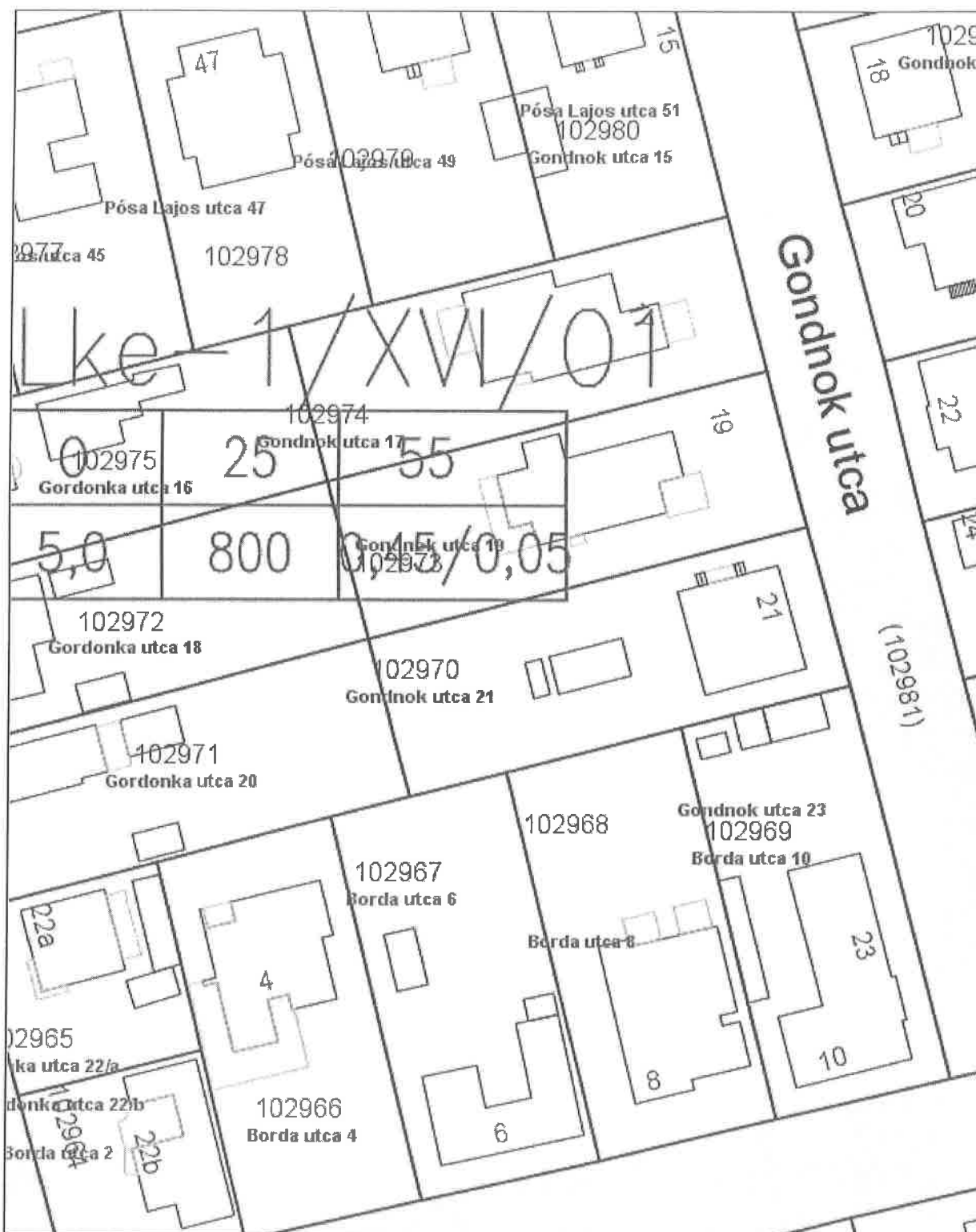
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Minerva Térinformatikai Rendszer
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata



Méretarány:1000

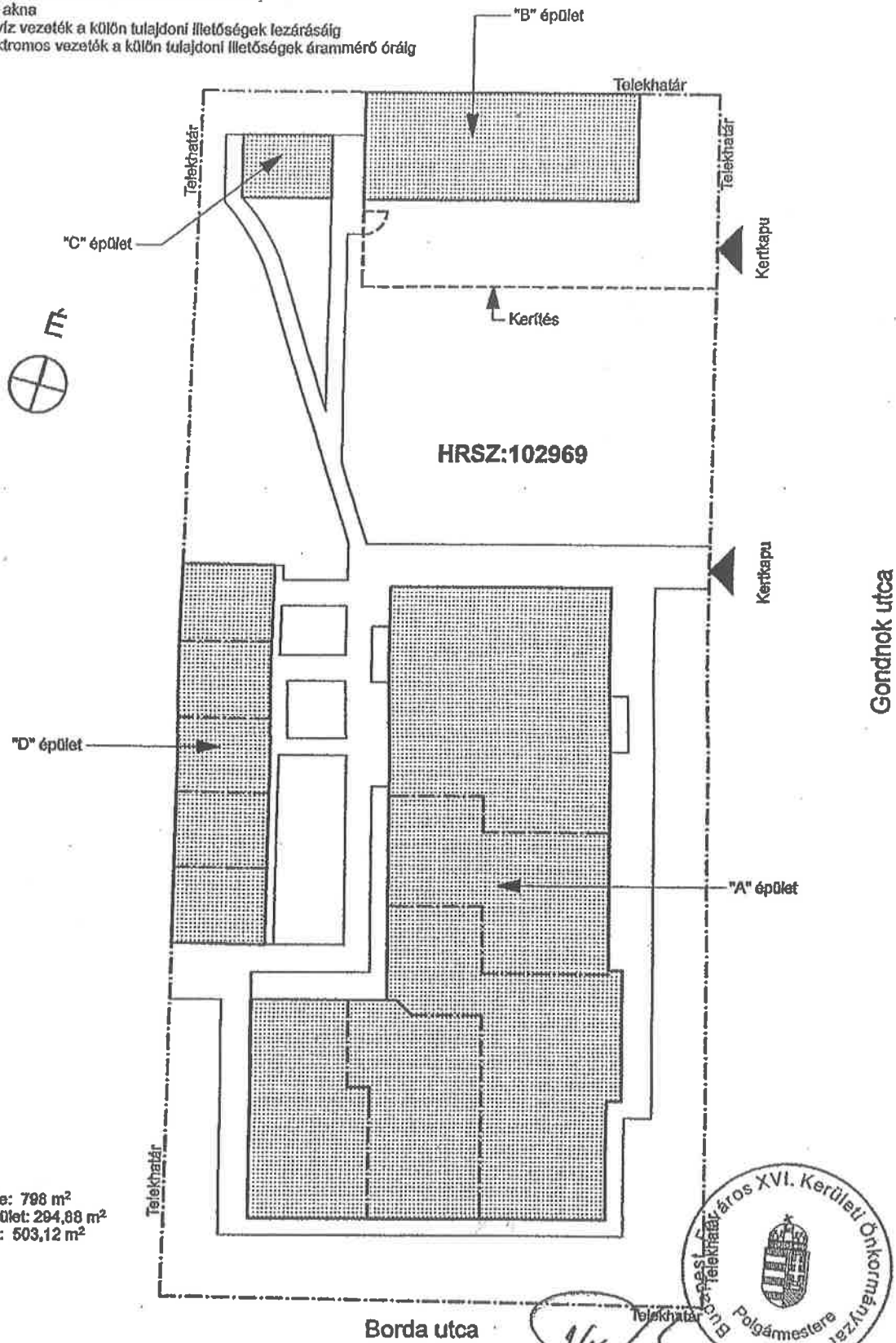


A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Engedély száma: 17.210/1/2009

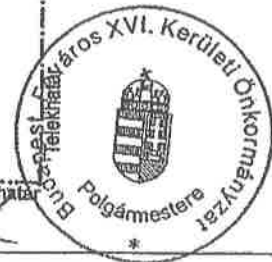
Budapest, 2021 március 24

- XII. Kerítés
- XIII. A lakásokat körülhatároló és elválasztó falak.
- XIV. Vízóra akna
- XV. Az ivóvíz vezeték a külön tulajdoni illetőségek lezárásáig
- XVI. Az elektromos vezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő óráig



Megjegyzés:

- Telek alapterülete: 798 m²
- Beépített alapterület: 294,88 m²
- Kert alapterülete: 503,12 m²



Borda utca

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT - Melléklet
XVI. ker. Budapest, Gondnok utca 23. HRSZ:102969

HELYSZÍNRAJZ M 1:200

Dátum:
2011. szeptember 1.

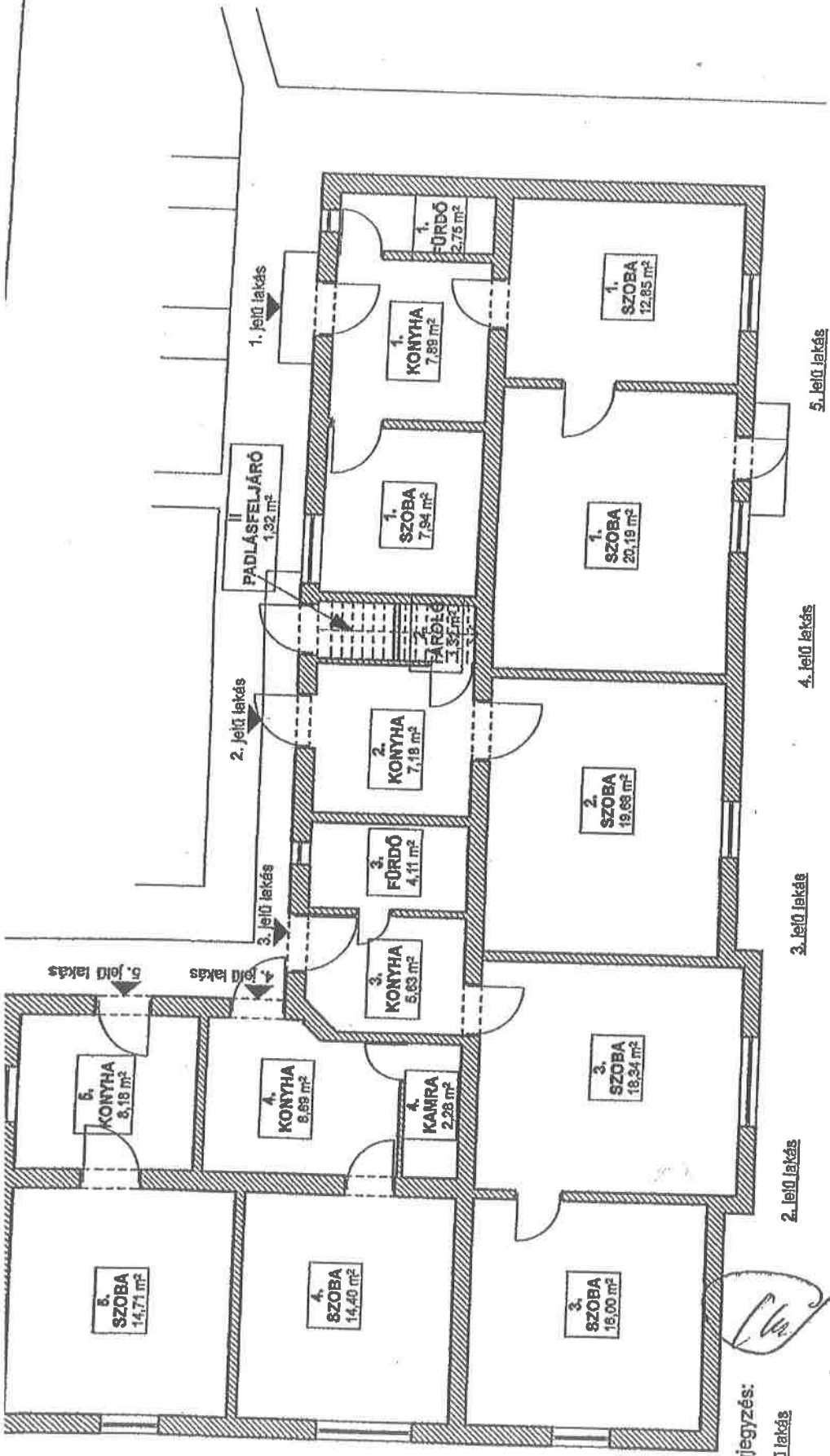
felmérési terv

F-0

Bossányi és György
Ügyvédi Iroda
Györgyné dr. Bossányi Erika, ügyvéd
1032 Budapest, Bécsi út 186. sz. 11. em.
Tel./Fax: 322-6964

Felmérési terv készítő:
ENTEK Kft.
1046 Budapest, Dunakeszi u. 11.

Péter László okl. építészmérnök É 13 0002-13
Kiss Gyula építész munkatárs
Halics Péter okl. építelmérnök T-T 01-9850



Megjegyzés:

- 1. jelű lakás
Konyha 7,89 m²
Fürdő 2,75 m²
Szoba 7,94 m²
Szoba 12,85 m²
Szoba 20,19 m²
- 2. jelű lakás
Konyha 7,18 m²
Fürdő 1,32 m²
Szoba 19,68 m²
- 3. jelű lakás
Konyha 5,63 m²
Fürdő 4,11 m²
Szoba 18,34 m²
Szoba 16,00 m²
- 4. jelű lakás
Konyha 8,69 m²
Kamra 2,26 m²
Szoba 14,40 m²
- 5. jelű lakás
Konyha 8,18 m²
Szoba 14,71 m²

Az 1. jelű lakás alapterülete: 25,35 m²
Az 2. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 3. jelű lakás alapterülete: 28,18 m²
Az 4. jelű lakás alapterülete: 25,35 m²
Az 5. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²

Az 1. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 2. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 3. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 4. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 5. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²

Az 1. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 2. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 3. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 4. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 5. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²

Az 1. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 2. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 3. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 4. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²
Az 5. jelű lakás alapterülete: 22,89 m²

**Bessenyei és György
Ügynéi Iroda**
dr. Györgyné dr. Bessenyei Enikő, Ügynéc
1032 Budapest, Bécsi út 185-1/6.
Tel./Fax: 322 6994

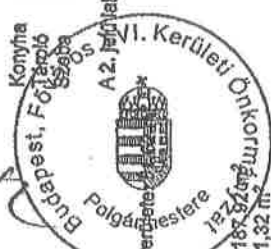
TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT - Melléklet
XVI. ker. Budapest, Gondok utca 23. HRSZ:102969

"A" ÉPÜLET ALAPRAJZA M 1:100

Fejlesztés tervezője:
ENTEK Kft.
1046 Budapest, Dunakort u. 11.
Hatis Péter okl. építésmérnök T-T 01-9850

Dátum:
2011. szeptember 1.

felmérési terv
F-1



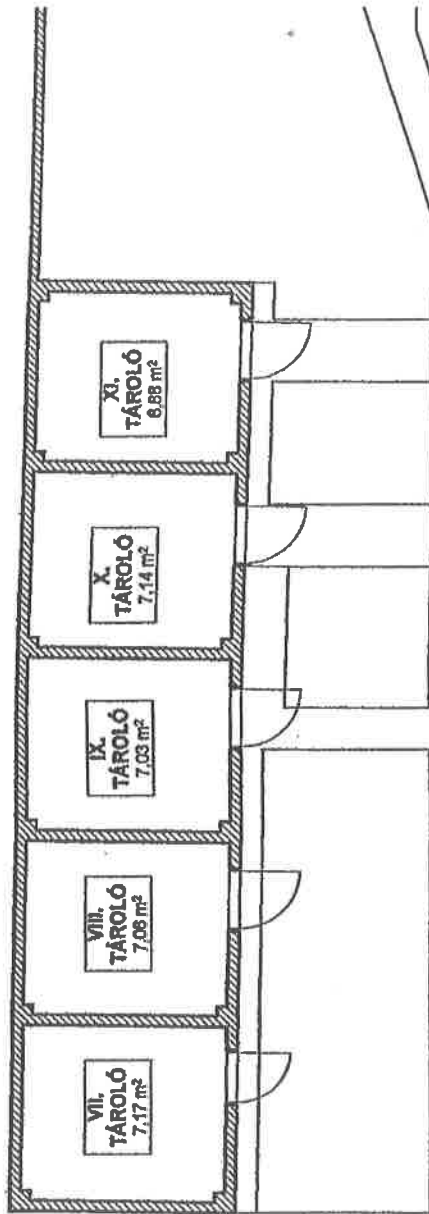
Megjegyzés:

Tárolók

- VII. Tároló 7,17 m²
- VIII. Tároló 7,08 m²
- IX. Tároló 7,03 m²
- X. Tároló 7,14 m²
- XI. Tároló 6,88 m²

Az összes tároló alapterülete: 35,28 m²

Telekhatár



Bessenyei és György
Ügyvédi Iroda
dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika, ügyvéd
1022 Budapest, Bécsi út 105. 1/6.
Tel./Fax: 322-6963

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT - Melléklet
XVI. ker. Budapest, Gondok utca 23. HRSZ:102969

"D" ÉPÜLET ALPRAJZA M 1:100

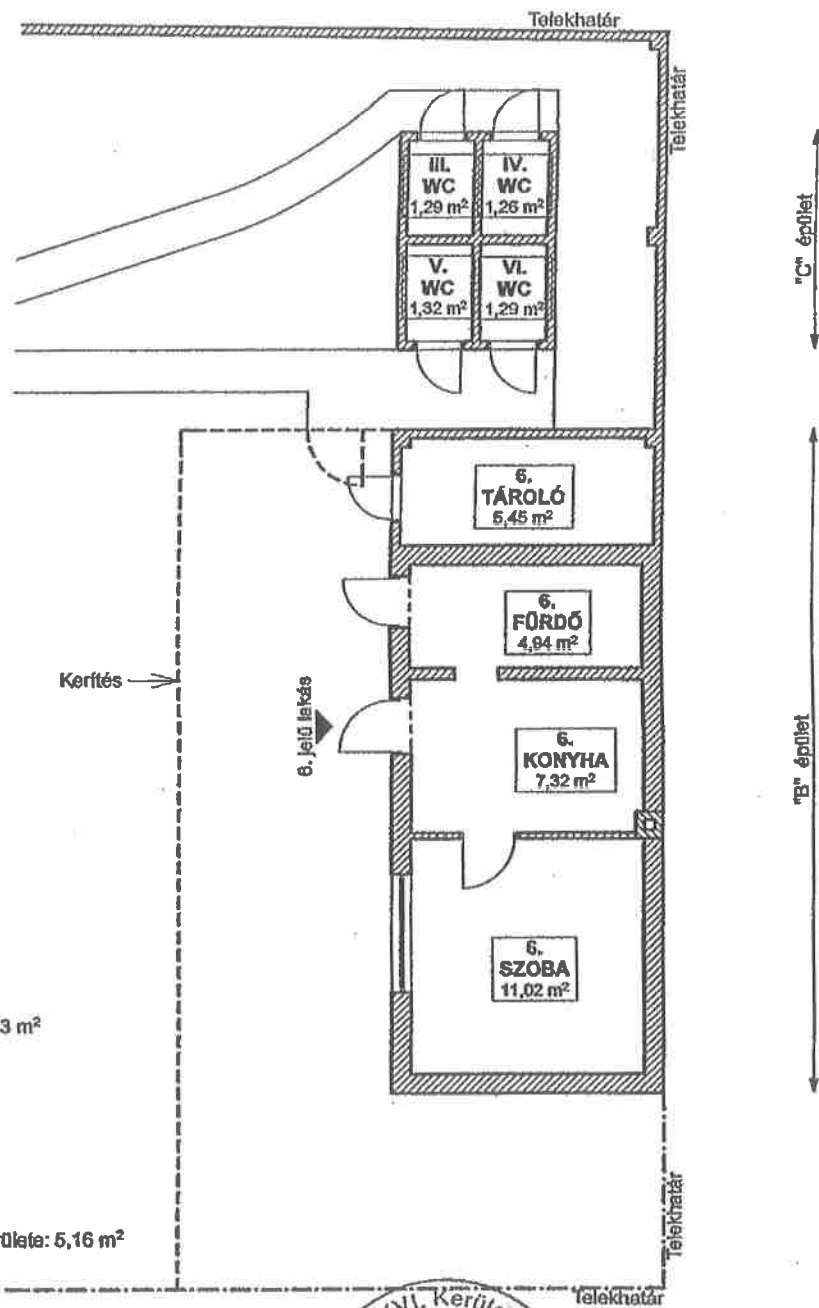
Felmérési terv készítő:
ENTEK Kft.
1046 Budapest, Dunahézi u. 11.

Péter László okl. építészmérnök É 13 0002-13
Kiss Gyula építészmunkács
Hallas Péter okl. építészmérnök T-T 01-9850

Dátum:
2011. szeptember 1.

felmérési terv

F-3



Megjegyzés:

6. jelű lakás

Konyha 7,32 m²
 Fürdő 4,94 m²
 Szoba 11,02 m²
 Tároló 5,45 m²

A 6. jelű lakás alapterülete: 28,73 m²

Közös területek:

III. WC 1,29 m²
 IV. WC 1,26 m²
 V. WC 1,32 m²
 VI. WC 1,29 m²

A közös területek összes alapterülete: 5,16 m²

Bessenyei és György
 Ügyvédi Iroda
 dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika, ügyvéd
 1022 Budapest, Bécsi út 185. /6.
 Tel./Fax: 06-1-461-0000



TÁRSASHAZAI ALAPÍTÓ OKIRAT - Melléklet
 XVI. ker. Budapest, Gondok utca 23. HRSZ:102969

"B" és "C" ÉPÜLET ALAPRAJZA M 1:100

Dátum:
 2011. szeptember 1.

felmérési terv

Felmérési terv készítő:
 ENTEK Kft.
 1046 Budapest, Dunakeszi u. 11.
 Péter László okl. építészmérnök É 13 0002-13
 Kiss Gyula építészmunkatárs
 Halics Péter okl. építőmérnök T-T 01-9850

F-2



szoba



szoba



konyha



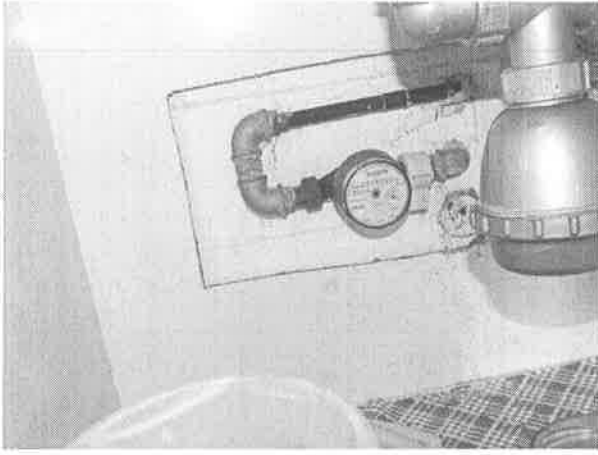
konyha



konyha



udvar



vízóra



villanyóra



kamra



kamra



bejárat (bal oldali ajtó)



bejárat (bal oldali ajtó)



épület külső



épület külső



épület külső



épület külső



épület külső



épület külső



környezet



környezet



Gondnok utca



Gondnok utca



Borda utca



Borda utca



Feloldó Raktár

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! (Cezem)
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
T.A.
aláírás



Kovács Péter
polgármester

1 péld + átvettlem 2021.02.22. Mh!

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

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