

53/2014.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Készült a 2014. március 26. napján tartandó Kt. ülésre

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási referens

Tárgy: Javaslat a 2010-2014-ig szóló lakáskonceptió módosítására, a Veres Péter út 143/A. szám alatti ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 143/A. szám alatti, 105765/0/A/1, 105765/0/A/2, 105765/0/A/3, 105765/0/A/4 hrsz-ú, 4 lakásból álló társasház, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan. A telek mérete 978 m², a teljes felépítmény területe 202 m², a melléképület területe 19 m², az ingatlan övezeti besorolása L3-XVI/OM (Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterülete)

Az ingatlanon 2013. január 2-án tűz keletkezett. A fa tetőszerkezete teljesen leégett, egy lakás teljesen kiégett, míg a többi lakás az oltás következtében károsult, némelyik 100%-ban.

A tüzesettől függetlenül, már azt évekkel megelőzve alapozási hibák miatt keletkezett az épület délkeleti, udvari oldalán a falak süllyedése. Ennek oka a csapadékvíz helytelen elvezetése, vagy az építkezéskor elkövetett kivitelezési hibák. A probléma csak nagy költséggel szüntethető meg.

Az épület 1920-as években épülhetett, utolsó felújítás 40 éve történt. A bérlők a felújításra, illetve a környezetük rendezésére nem törekedtek. Az ingatlan udvarán és egyik lakásban az egyik lakó hulladékot halmozott fel. Az ingatlanra a víz, villany, gáz, csatorna bevezetésre került, a tűzoltás alkalmával a villanyt, a gázt a szolgáltatók lekötötték a hálózatról.

Az ingatlan jó környezetben, Mátyásföld forgalmas helyén helyezkedik el. (1. számú melléklet)

Az ingatlan elidegenítésre való kijelölése a lakáskonceptióban nem szerepel. (2. számú melléklet)

Jelenleg az ingatlan lakhatásra alkalmatlan, az épület (lakások) bontása javasolt. A lakások bérlakásként történő hasznosításához jelentős anyagi ráfordítás szükséges. A 45/2011. (II. 9.) Kt. határozat 10. pontja szerint a nagyon rossz állapotban lévő 100%-ban Önkormányzati tulajdonban álló épületeket üres állapotban kell értékesíteni.

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a Lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) rendelet (továbbiakban Elidegenítési rendelet)

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.

Javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy jelölje ki a Budapest, Veres Péter út 143/A. szám alatti ingatlant, üres állapotban történő értékesítésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tekintetében.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az 513/2012. (XII. 5.) határozatát az alábbiak szerint módosítja.

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2010- 2014 közötti az időszakban alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati bérlakásokat **jelöli ki** elidegenítésre.

1. Akácfa u. 25.
2. Árpád u. 29.
3. Baross G. u. 3.
4. Baross G u. 24.
5. Batsányi u. 1.
6. Budapesti u. 44.
7. Csömöri u. 70.
8. Hunyadvár u. 26.
- 3 alagsori albetét
9. Imre u. 3.
10. Kézbesítő u. 14.
11. Kézbesítő u. 26
12. Margit 28.
13. Mária u. 94.
14. Nagyvázsöny u. 19.
15. Petúnia u. 10.
16. Pilóta u. 19.
17. Pilóta u. 37.
18. Rajka u. 6.
19. Rákóczi u. 81.
20. Rákosi út 99-101.
21. Rákosi u. 37.
22. Rákosi u. 42.
23. Rózsa u. 24.
24. Sashalmi sétány 28.
25. Szabadföld u. 64.
26. Szabadföld 69.
27. Szent István u. 42.
28. Szent Korona u. 9-11.
29. Vámosgyörk u. 60.
30. Bácskai u. 38.
31. Benő u. 2.
32. Huszár u. 22.
33. Májusfa 3.

- 34. Lombos u. 45.
- 35. Margit u. 130.
- 36. Mészáros u. 38.
- 37. Vidámvásár u.71.
- 38. Rózsa u. 59 vagy
Szatmári u. 12
- 39. Vidámvásár 6.
- 40. Bajcsy Zsilinszky tér 1-3.
- 41. Csömöri út 150.
- 42. Hunyadi u. 27.
- 43. Iharfa u. 16.
- 44. Körvasútsor 16.
- 45. Vámosgyörk u.43.
- 46. Gondnok u. 23. A ép. 1.
- 47. Gondnok u. 23. A ép. 2.
- 48. Lőcs utca 19.
- 49. Tatjana u. 9.
- 50. Lucfenyő u. 15.
- 51. Veres Péter út 143/A.

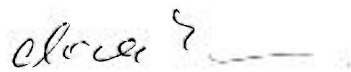
Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a Lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.

Határidő: 2014. december 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester”

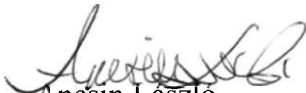
A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéshozót tájékoztassa a Képviselő-testület határozatáról annak érdekében, hogy az elidegenítési folyamat meginduljon.

Határidő: 2014. március 26.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2014. március 7.


Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Ancsin László
Jegyző

Melléklet:

1. A Veres Péter út 143/A. szám alatti ingatlannal kapcsolatos dokumentumok
2. 513/2012. (XII. 5.) Kt. határozat

Tárgyalásra illetékes Bizottság:

- Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

KVS GOLD Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kijelzés

2144 KEREPESES Tölgyfa u.4.

adószám : 22681089-2-13

e-mail: kuskata@freemail.hu

1. sz. melléklet

INGATLANPIACI ÉRTÉKBECSLÉS



1165 Bp. XVI. Veres Péter út 143/A sz. alatti társasház

A Tulajdoni Lapon a 105765, a lakások a 105765A/0/1, 105765/A/0/2, 105765/A/0/3, 105765/A/0/4

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

KVS GOLD Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kitűzés

2144 KEREPESE Tölgyfa u.4.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu

ÉRTÉKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Az 1165 Bp. XVI. ker. Veres Péter út 143/A sz. alatti 4 lakásos társasház amely a Tulajdoni Lapon hrsz.: 105765 szerepel, a hozzá tartozó lakások a Tulajdoni Lapon hrsz.: 105675/0/A/1, 105765/0/A/2, 105675/0/A/3 és a 105675/0/A/4 alatt külön találhatóak.

A teljes társasházi ingatlan a Bp. XVI. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdona.

Megjegyzés: / Az értékek megállapításánál az általánosan alkalmazott hasonlító megközelítést csak ellenőrző céllal lehetett alkalmazni, mivel egy sajnálatos tűzeset hatalmas károkat okozott az épületben, így a telek értéke magasabb lett, mint az újjáépítendő épület és a felújítási költség együttesen./

A fentiek alapján megállapított ingatlan érték:

Nettó értéken: 23,000.000 Ft
(azaz, Huszonhárom-millió Ft.)


Bene Kálmán Bertalan
Ingatlanszakértő

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

Budapest, 2014. március 5.

Megbízás ingatlanpiaci érték megállapítására

Megbízás : Az 1165. Budapest XVI. ker. Veres Péter út 143/A. szám alatti, a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 105765-n található 4 lakásos társasházi ingatlanra, amely a Bp. XVI. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdona, Az ingatlanok értékelésére, a Bp. XVI. ker. Önkormányzat felkérésére került sor. A megbízás az ingatlan értékének megállapítását kéri, valós piaci áron.

Megbízás időpontja : 2014. február 27.

Megbízó : A Budapest XVI. kerületi Önkormányzat

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

Az ingatlanok jogállása :

A hrsz.: 105675 1/1 tulajdonosa a Bp. XVI. ker. Önkormányzat

Az ingatlanok megnevezése: A Tulajdoni Lapon a hrsz.: 105675 – társasház -

Megbízás mellé adott dokumentációk : Tulajdoni Lap, Ép. övezeti besorolás, Térképvezetési rajz , Lakások alaprajza,

Megbízással együtt kapott szóbeli információk : Az ingatlant a megbízásban rögzített feltételek mellett kell értékelni, a valós ingatlanpiaci érték szerint

Általános rendelkezések : Az ingatlanokra vonatkozó jogok és kötelezettségek az ingatlanok tulajdonosát, a Bp. XVI. ker. Önkormányzatot illeti

Helyszíni szemle : 2014. febr. 27-én környezet bejárása, tájékozódás, fotók készítése

Az értékelés aktuális módszertana : Az általánosan és elsődlegesen használható hasonlító meghatározás, a jelen vizsgálat esetében nem volt lehetséges, mert az ingatlanon található épületet a közelmúltban nagy tűzkár érte. A telekérték becslése magasabb értéket mutat, mint a felújítandó épület.

Egyéb, figyelembe vett körülmény : Az értékelt ingatlanon lévő épület műszaki állapota, amelyen komoly statikai (süllyedés) hibák láthatóak, így ez is értékcsökkentő tényező és csak ennek figyelembe vételével lehetett az értékelést elvégezni.

Értékesítési nehézsége az ingatlanpiacon : Az értékelt ingatlan az ingatlanpiacon a nehezen értékesíthető kategóriába tartozik, csekély valós kereslettel.

Az ingatlanérték számszerűsítése : nettó ár meghatározással

Az értékelés időbeni érvényessége : 2014. szeptember 5.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/52693/2014

2014. 02. 25

Szektor : 61

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105765 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Veres Péter út 143. A.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

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

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

978

0.00

3.

Társasház

4.

Társasház

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

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197105/1996.11.11.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

a tulajdonjogot az 1-4. 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

Bizonyító erő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/52695/2014

2014.02.25

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105765/0/A/1 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Veres Péter út 143. A. földszint. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	52	2 0	335/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 197105/1996/1996.11.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197105/1996/1996.11.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 85192/1992/1992.03.25

jogcím: eredeti felvétel 197105/1996/1996.11.11

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/S2697/2014

2014.02.25

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105765/0/A/2 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Veres Péter út 143. A. földszint. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	31	1 0	200/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 197105/1996/1996.11.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197105/1996/1996.11.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 85192/1992/1992.03.25

jogcím: eredeti felvétel 197105/1996/1996.11.11

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/S2702/2014

2014.02.25

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105765/0/A/3 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Veres Péter út 143. A. Földszint. ajtó:3.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	33	1 0	213/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 197105/1996/1996.11.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197105/1996/1996.11.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 85192/1992/1992.03.25

jogcím: eredeti felvétel 197105/1996/1996.11.11

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/S2705/2014

2014.02.25

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 105765/0/A/4 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Veres Péter út 143. A. földszint. ajtó:4.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	39	1 0	252/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 197105/1996/1996.11.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197105/1996/1996.11.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 85192/1992/1992.03.25

jogcím: eredeti felvétel 197105/1996/1996.11.11

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

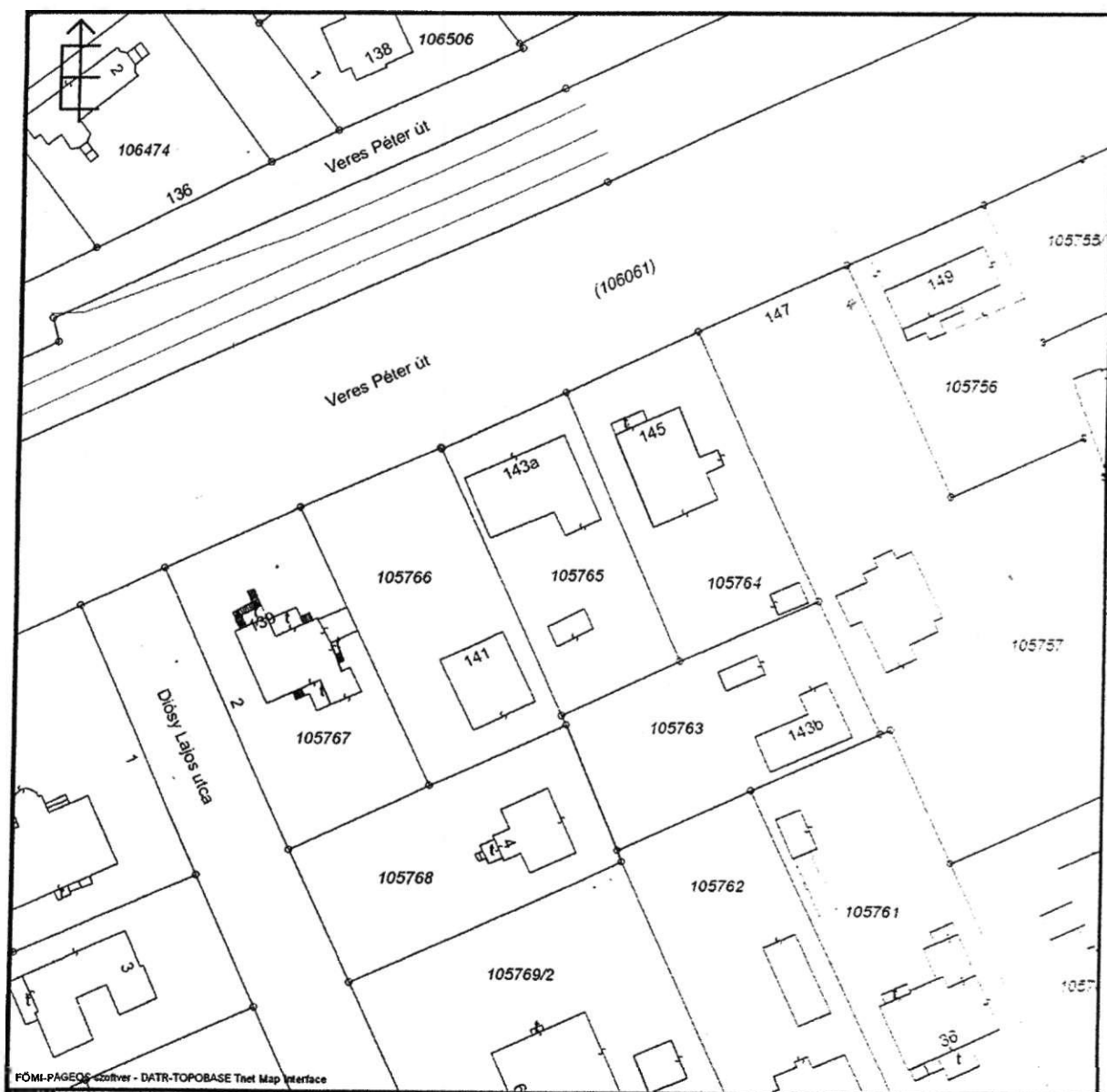
Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105765

Megrendelés szám: 9000/1115 2014

Méretarány: 1 : 1000



2014.02.25 11:14:52

KVS GOLD Kft.

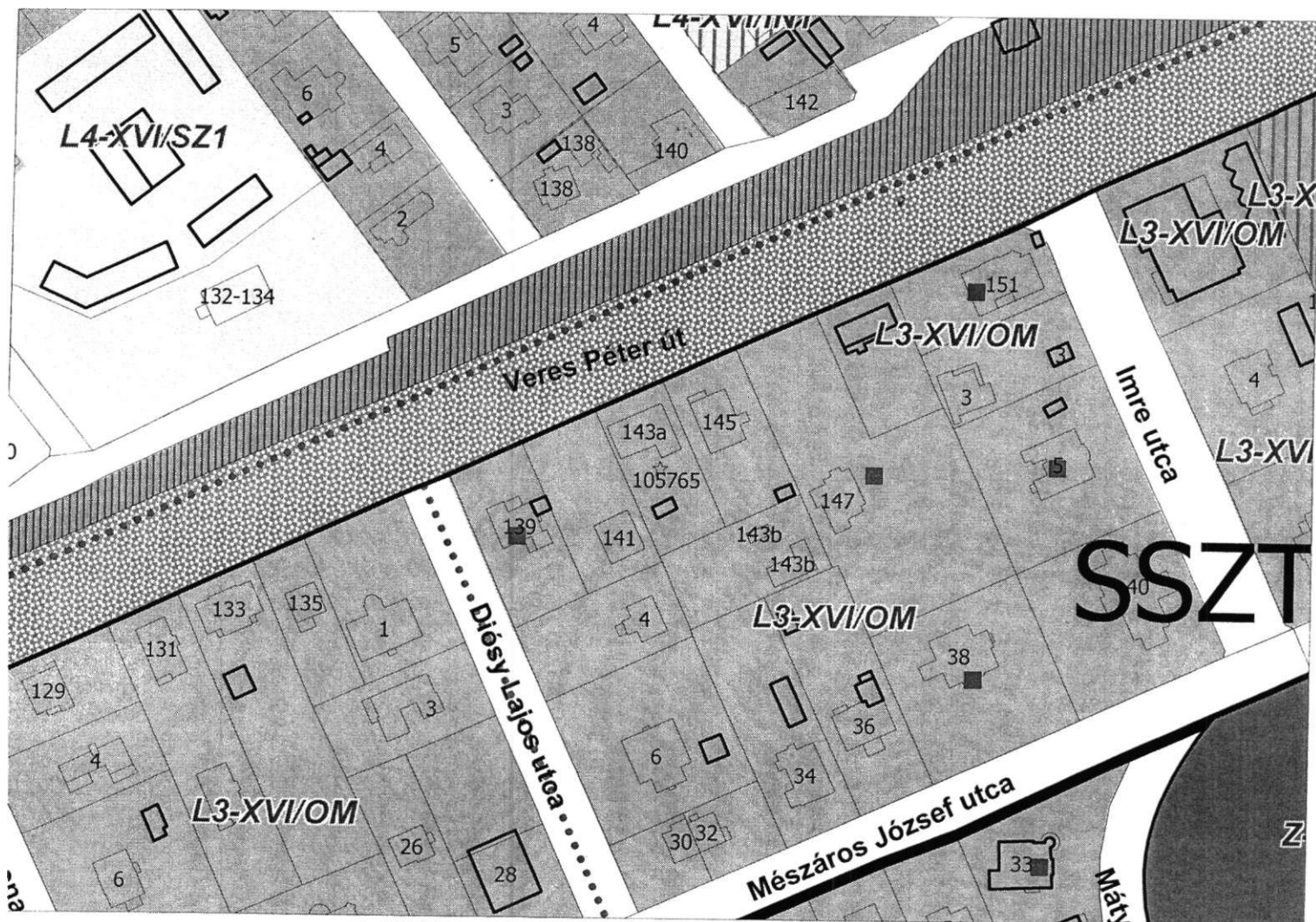
Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kitűzés

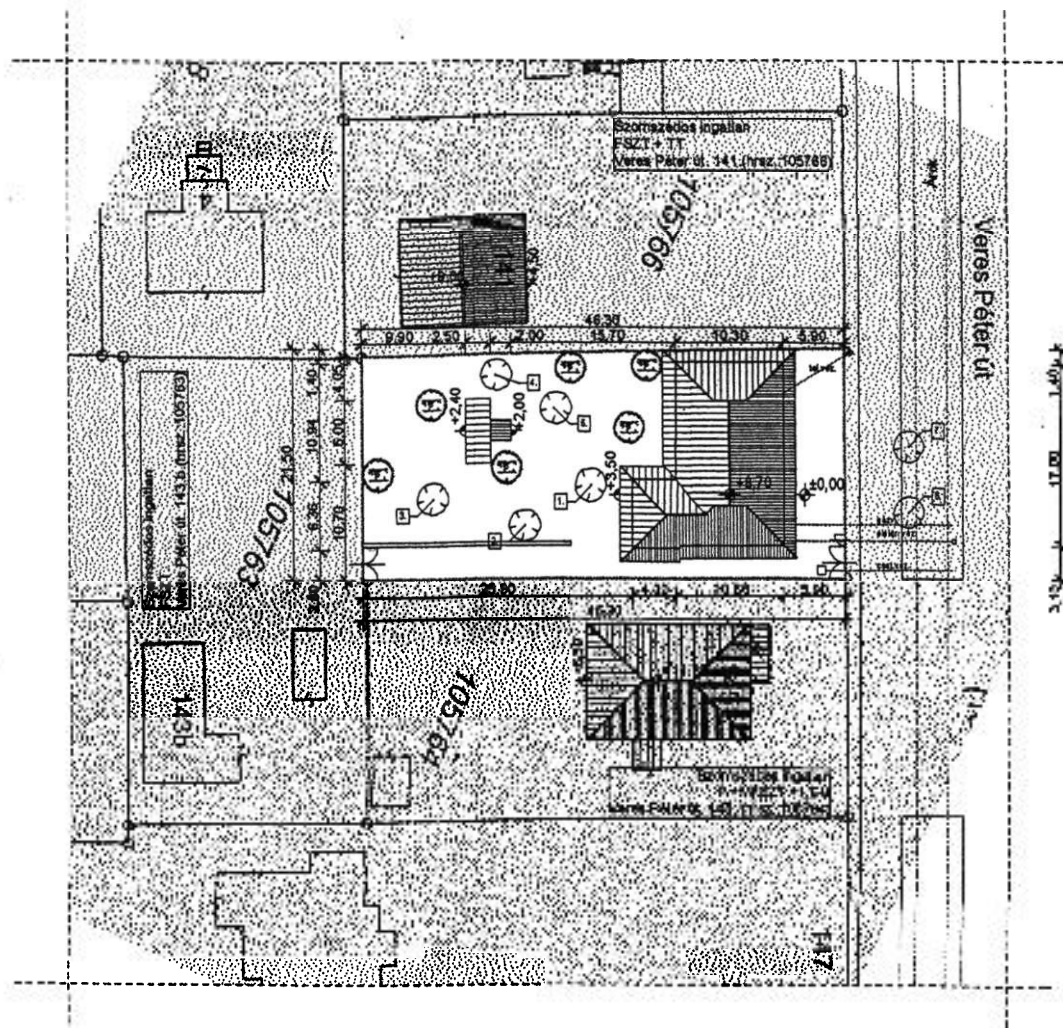
2144 KEREPESES Tölgyfa u.4.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu

Az ingatlan kerületi építési övezeti besorolása



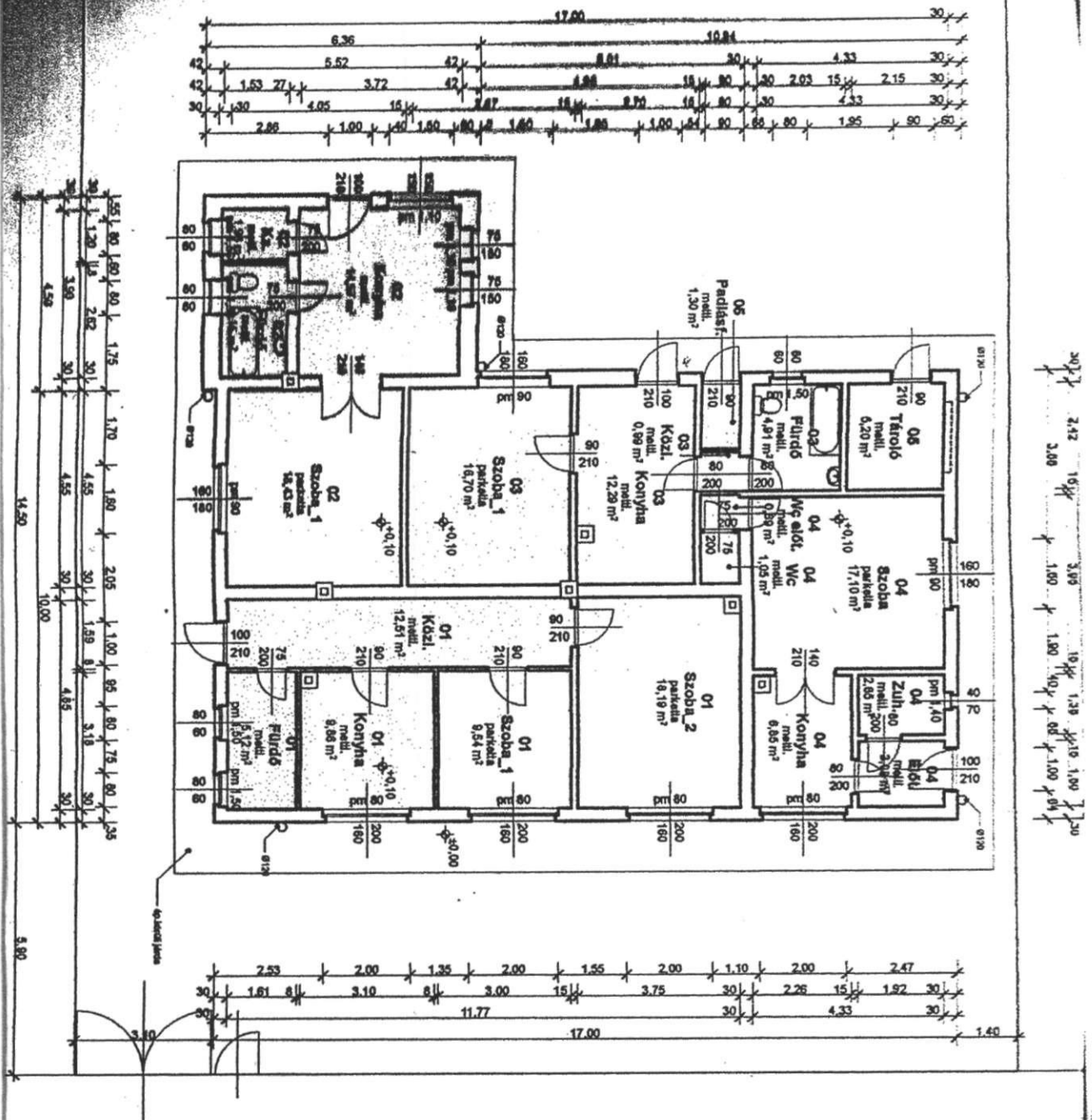


Meglévő Faállomány: Törzsmérő (cm) / Magasság (m)

- 1.Éger 100 / 10,0
(Alnus glutinosa)
- 2.Ostoros 2x30 / 8,0
(Celtis occidentalis)
- 3.Ostoros 20 / 8,0
(Celtis occidentalis)
- 4.Dió 50 / 8,0
(Juglans regia)
- 5.Ostoros 20 / 7,0
(Celtis occidentalis)
- 6.Nyárfa 20 / 5,0
(Populus tremula)
- 7.Gesztenye 1,30 / 12,0
(Castanea sativa)

— Bokorsorozat vagy gyümölcsfa

A társasházi ingatlan épületének alaprajza, a lakásokkal



Megjegyzés:
• A területnek csak az eredeti állítási értékek

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (L3 keretövezet) általános előírásai¹

L3-XVI/ÓM

Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterülete

27. § (1) Az építési övezet a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű mód szerint beépített területe.
- (2) Az építési telkek beépítési százaléka legfeljebb
- a) a 2158 m² (600 négyszögöl)-nél kisebb telkek esetén 20%,
 - b)²⁵ a 2158 m² (600 négyszögöl)-nél nagyobb telkek esetén 432 m² és a 2158 m² (600 négyszögöl) feletti rész 10 %-a.
- (3) Az építési övezetben nem alakítható ki 3237 m² (900 négyszögöl)-nél nagyobb építési telkek.
- Telekösszevonással a 2000 m² alatti telkek is kialakíthatók.
- (4)²⁶ Az építési telken elhelyezhető lakások, illetve önálló rendeltetési egységek számát az építési telkek 500 m² -rel való osztásával adódó egész szám határozza meg. Az övezet területén az építési telkeken 1 db főrendeltetésű (lakóépület) és abban legfeljebb 4 lakás, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az 1. sz. táblázat határozza meg.

1. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke ‰	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L3-XVI/ÓM	2000	szabadonálló	20	4,5	7,5	60	25	0,55 ²⁷

FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelő neve:	KVS GOLD Kft. 2144 Kerepes, Tölgyfa u. 4.
Értékelés forduló napja:	2014. szeptember 5.
A vizsgálat célja:	A Bp. XVI. ker. Veres Péter út 143/a, a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 105765 található –társasház - piaci alapon történő értékebecslése
Értékelés napja:	2014. március 5.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Az értékelt ingatlanok helyrajzi számai: 105785 (lakások: 105765/0/A/1, 105785/0/A/2, 105765/0/A/3 105765/0/A/4)

Az ingatlan címe:	1165. Budapest, XVI. ker. Mátyásföld, Veres Péter út 143/A
Az ingatlan megnevezése:	- társasház –
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	1/1 tulajdonos a Bp. XVI. ker. Önkormányzat
Értékelendő telekrész területe:	978 m2
A társasházi lakások mérete:	hrs.: 105765/0/A/1 = 52 m2
	„ 105765/0/A/2 = 31 m2,
	„ 105765/0/A/3 = 33 m2
	„ 105765/0/A/4 = 39 m2
Értékelendő társasház teljes alapterülete:	155 m2
Az ingatlan építési övezeti besorolása:	L3-XVI/SZ3

Az ingatlan jellemzői: A társasházat a közelmúltban lakástűz következtében, hatalmas tűzkár érte. Ennek következtében a tető teljesen megsemmisült és egy lakás kiégett, míg a többi az oltás következtében károsult, némelyik 100%-os mérték

Az ingatlan elhelyezkedése: A társasház a főút mellett van, így hatalmas átmenő forgalmat szenved. Közlekedési szempontból viszont kiváló a HÉV és autóbusszjáratok miatt

Az ingatlan általános megítélése, hogy a műszaki állapota miatt indokolt a lebontása.

A telek értékesíthetősége reális alternatíva, mert a forgalmas hely miatt lenne rá kereslet.

Könnyen	Átlagos	Problematis	Nehéz
---------	---------	-------------	-------

Mellékletek:

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Tulajdoni lapok : | x |
| 2. Épület alaprajza | x |
| 3. Helyszíni fotók: | x |
| 4. Építési övezeti besorolás | x |
| 5. Helyszínrajz | x |

A hrsz.: 105765 INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe: 1165 Budapest XVI. Veres Péter út 143/A

Az ingatlan jogállása: A vizsgált ingatlan a Budapest XVI. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdona

Az ingatlan építési övezeti besorolása : L3-XVI/OM

A 155 m²-es társasház négy lakást (52m², 31m², 33m², 39m²) foglal magába

<u>Telek alakja, formája:</u>	szabályos téglalap alakú
<u>A telek határai, kerítettsége:</u>	a Veres Péter út felé nyitott, körben kerített
<u>Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:</u>	a telek nyugat-keleti irányban fekszik
<u>Domborzati és lejtési viszonyok:</u>	sík területű telek
<u>A terület beépítettsége, nyitottsága:</u>	a terület beépített kb. 15%-os mértékben
<u>Az ingatlanon jelenleg található:</u>	négy lakásos társasház
<u>A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:</u>	a főút miatt főleg cégek és üzletek vannak a közelében
<u>Településen belüli elhelyezkedése:</u>	a terület belső, központi részén
<u>Megközelíthetősége:</u>	szilárd burkolatú úton több irányból
<u>Közlekedési eszközök:</u>	HÉV-vel, gépkocsival, autóbusszal,
<u>Közművekkel való ellátottsága:</u>	a társasházban a teljes közműhálózat kiépített
<u>A hasznosítás jelenlegi formája</u>	jelenleg a tüzeset miatt üres, tönkrement bérlakások
<u>Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:</u>	az ingatlant telekértéken értékesíteni

A vizsgált 155 m²-es leégett épület és a 978 m²-es telek értékét külön vizsgálva, a telek az értékesebb
A tűzkártól függetlenül az épület komoly statikai hibákkal bír a délkeleti oldalán.

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

A telekrész forgalmi értékét más hasonló telekrészekkel összevetni csak erős korrekcióval lehetséges, mert rendhagyó esetről van szó, a tüzeset és az esetleges bontásból adódó járulékos költségek negatív hatása miatt.
A telek rendezetlen és hulladékkal borított.

Összességében megállapítható, hogy a kalkulált újjáépítési költség meghaladná az ésszerűség által még elfogadható mértéket, azaz soha vissza nem térülő beruházás lenne a négy bérlakásból származó, hosszú távú bevételekkel szemben.

Mindezek ismeretében a jelen állapotban történő értékesítés a hasznos lépés.

Valós ingatlanpiaci árat csak a telekár figyelembe vételével lehetett becsülni.

Statikai hibák az épületben:

A tüzesettől függetlenül, már azt évekkel megelőzve, alapozási hibák miatt keletkezett az épület délkeleti, udvari oldalán a falak süllyedése. Ennek oka lehet a csapadékvíz helytelen elvezetése, vagy az építéskor elkövetett kivitelezési hibák. A probléma csak nagy költséggel szüntethető meg.

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

<u>Az ingatlan megnevezése:</u>	társasházi lakások
<u>Funkciója:</u>	önkormányzati bérlakások (jelenleg üresek)
<u>Építésének időpontja:</u>	nincs adat, kb 1920-as évek
<u>Az utolsó felújítás éve.</u>	nincs adat, de a vizsgált lakásokat talán 40 éve(?)
<u>Szintszám a földszint felett:</u>	egy lakószint, de eredetileg használható padlással
<u>A négy lakás összes területe:</u>	155 m ² (52 m ² + 31 m ² + 33 m ² + 39 m ²)
<u>Az összes helyiség :</u>	5 szoba, 4 konyha , 4 fürdő, 2 tároló, 1 közlekedő
<u>Alapozás, szigetelés:</u>	tégla sáv alapozás, tönkrement szigeteléssel
<u>Felmenő falazat:</u>	tégla falazású, 40 cm-es falvastagsággal
<u>Födémek:</u>	fa gerendákkal, deszka burkolattal, homok takarással
<u>Födém burkolat:</u>	hagyományos vakolattal
<u>Külső felületek:</u>	vakolt felületek, színezéssel
<u>Belső felületek:</u>	málló vakolatok, tönkrement festéssel
<u>Nyílászáró szerkezetek:</u>	fa ajtók ablakok, részben tönkrementek a tüzeset miatt
<u>Padlóburkolatok:</u>	fapadló és kőlap burkolat (tönkrement)

Közművekkel való ellátottság:

<u>Vízhalózat:</u>	közüzeti
<u>Csatorna :</u>	közüzeti
<u>Elektromos hálózat :</u>	közüzeti
<u>Gázhalózat:</u>	közüzeti
<u>Fűtési rendszer:</u>	gázkonvektorok
<u>Használati melegvíz ellátás:</u>	a lakásokban villany bojlerok
<u>Telefon, hírközlés, kábel TV :</u>	nincs
<u>Igéyszint általánosán::</u>	lakás céljára alkalmatlan a jelenlegi állapotában
<u>A belső kialakítása :</u>	az egykor egységes ház ötletszerű szétbontásával
<u>Fizikai állapot:</u>	tönkrement, bontandó vagy 100%-os felújításra vár

Rövid szöveges ismertető:

A vizsgált társasház a közelmúltban történt tüzeset miatt lakhatatlanná vált és vizuálisan is a teljes pusztulást mutatja. Ehhez járul, hogy az épület már több évtizede elhanyagolt állapotú. Az utolsó felújítás időpontja nem ismert, de ha történtek is javítások, azok kisebb méretűek lehettek.

A bérlakások lakói nem fordítottak gondot a lakásuk felújítására, környezetük rendezésére.

Ennek tudható be a felhalmozott hulladékokkal telezsúfolt lakás kiégése és ezzel az ingatlan pusztulása. A telek inkább egy hulladéklerakóra emlékeztet, amit a tűzoltás tovább rontott.

Súlyos statikai hiba az épület udvar felőli oldalán tapasztalható falsüllyedés, a repedések tanúsága szerint.

A lakások közművekkel teljesen ellátottak voltak a víz, gáz és villanyszolgáltatás rendelkezésre állt, de a tüzeset után a gáz és elektromos bekötést kikötötték, biztonsági okokból.

Összességében megállapítható, hogy egy jó környezetben lévő, forgalmas helyen fekvő ingatlan a Bérlők gondatlansága miatt tönkrement, pedig még akár lakásként is kiváló lehetőség volt a kert miatt.

Az értékelt lakásokat a tüzeset és a műszaki állapotuk miatt felújítani nem érdemes

A hrsz.: 105675 TELKEK ÉRTÉKELÉSE (ellenőrző módszerrel, építési telekként!)**Értékelés :****Piaci összehasonlító megközelítéssel a kerületi hasonló adottságú építési telek ingatlanokkal****Az ingatlan értékek általános meghatározása az ingatlan.com jelenlegi kínálatából:**

Helyszín	típus	idő	méret	ingatlanpiaci ár	fajlagos piaci ár
1, Ó-Mátyásföld	telek	2014	1.073 m2	48,900.000	kb. 45.500 Ft/m2
2, Ó-Mátyásföld	telek	2014	947 m2	26,000.000	kb. 27.500 Ft/m2
3, Mátyás kir. út	telek	2014	722 m2	19,500.000	kb. 27.000 Ft/m2
4, Ó-Mátyásföld	telek	2014	393 m2	12,900.000	kb. 32.800 Ft/m2
5, Ó-Mátyásföld	telek	2014	1.062 m2	79,000.000	kb. 74.000 Ft/m2
6, Ó-Mátyásföld	telek	2014	1.075 m2	25,900.000	kb. 24.000 Ft/m2
7, Ó-Mátyásföld	telek	2014	905 m2	34,900.000	kb. 38.500 Ft/m2
8, Ó-Mátyásföld	telek	2014	704 m2	19,900.000	kb. 28.500 Ft/m2

Átlagos telek ár : kb. 37.200 Ft/m2

Az ingatlan telek érték korrekciója:**A fenti hasonló kerületi telekárak akár 50%-os eltérést is mutathatnak a jellemzőik miatt!****Korrekciós tényezők :****A vizsgált telken lévő, bontandó épület miatt** - 20%**A telek állapota miatt** - 10%**A forgalmas főúton való elhelyezkedése miatt** -10%**Az ingatlanpiacon található túlkínálat miatt ,** - 10%**A kerületen belüli elhelyezkedése miatt ,** + 5%**Az ingatlan jó megközelíthetősége, forgalmi kapcsolatai miatt,** + 5%**Korrekció mértéke :** - 40%**Az ingatlan korrekciókkal megállapított m2 ára :** 36,300 Ft/m2**Az értékelt telek piaci értéke:** 978 m2 x 22,990 Ft = 22,484.000 Ft**becsült telkek ingatlanérték: 23,000.000 Ft**

Megjegyzés:/ A kalkulálható felújítási költsége az egyébként bontásra érett épületnek kb 19 millió Ft
Az épület statikai megerősítése az alapoknál, a teljesen új tetőszerkezet és a négy lakás
felújítási költsége még így is csak a legtakarékosabb felhasználással érhető el.
Az ingatlanpiaci ár kialakításánál ezt az összehasonlító adatot is érdemes figyelembe venni.

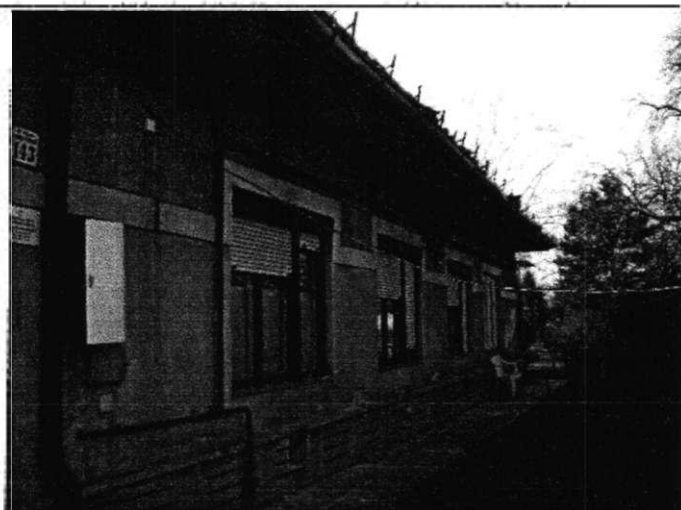
KVS GOLD Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyonértékelés – földmérés-kitűzés

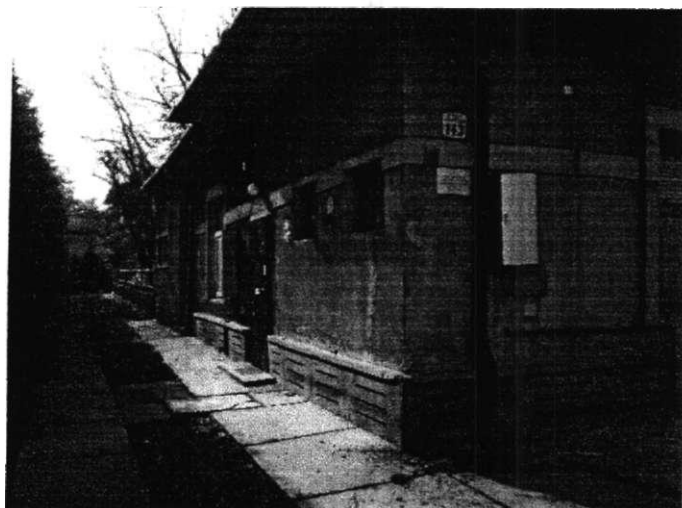
2144 KEREPESES Tölgyfa u.4.

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail.hu



A leégett tető a Veres Péter út felől nézve és az épület frontoldala



Az utca felől a gépkocsi beálló és a nagykapu az udvar felől



A leégett ház az udvar felőli lakással, ahol a tűz fészke volt és a tető állapota a tűz után

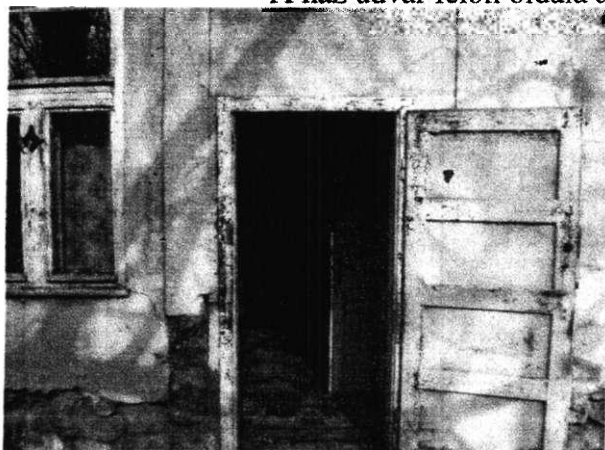
A tűz okozta pusztítás nyomai a lakásokban



A teljesen szétégett lakás bejárata és udvari ablaka valamint egykori fürdőszobája



A ház udvar felőli oldala a tűz pusztítása után

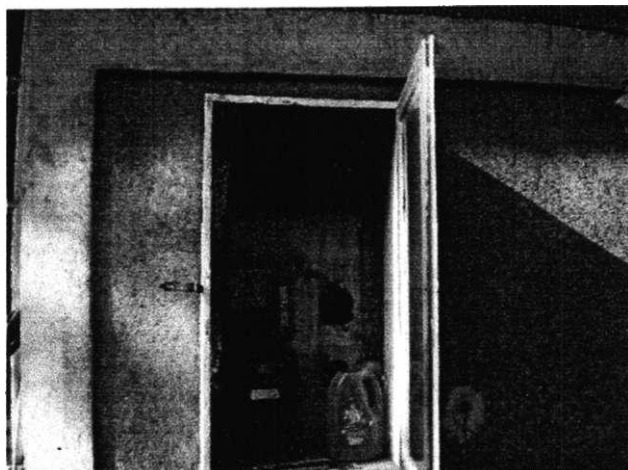


A kiégett lakás melletti, szintén sérült lakás bejárata és konvhája

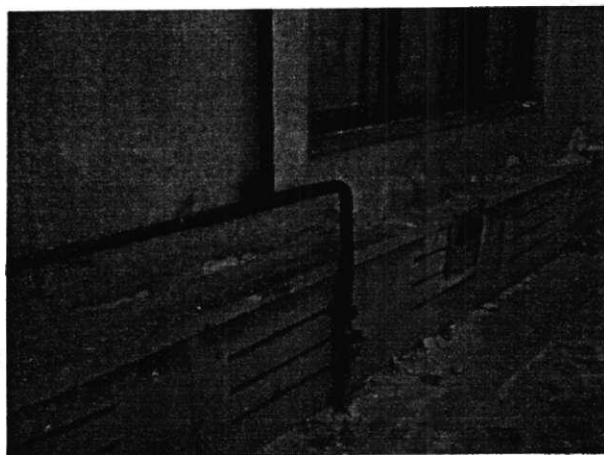


A szomszédos lakástűz oltásakor a víz is pusztított ebben a lakásban, a parketta is tönkrement

A közművek, az épület és a telek állapota



A ház elektromos bekötésének levágott kábeljei és a villanyóra a ház falán



A gázvezeték becsatlakozása a házba és a vízakna a kapubejárónál



hibák a falak süllyedésének biztos jelei



NAPIREND:

18. Javaslat a 2010-2014-ig szóló lakáskonceptió módosítására
Előterjesztő: Dr. Csomor Ervin alpolgármester

H A T Á R O Z A T:

513/2012. (XII. 5.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 131/2012. (IV. 4.) határozatát az alábbiak szerint módosítja.

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2010- 2014 közötti időszakban az alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati bérlakásokat **jelöli ki** elidegenítésre.

1. Akácfa u. 25.
2. Árpád u. 29.
3. Baross G. u. 3.
4. Baross G u. 24.
5. Batsányi u. 1.
6. Budapesti u. 44.
7. Csömöri u. 70.
8. Hunyadvár u. 26. 3 alagsori albetét
9. Imre u. 3.
10. Kézbesítő u. 14.
11. Kézbesítő u. 26
12. Margit 28.
13. Mária u. 94.
14. Nagyvázsony u. 19.
15. Petúnia u. 10.
16. Pilóta u. 19.
17. Pilóta u. 37.
18. Rajka u. 6.
19. Rákóczi u. 81.
20. Rákosi út 99-101.
21. Rákosi u. 37.
22. Rákosi u. 42.
23. Rózsa u. 24.
24. Sashalmi sétány 28.
25. Szabadföld u. 64.
26. Szabadföld 69.
27. Szent István u. 42.
28. Szent Korona u. 9-11.

29. Vámosgyörk u. 60.
30. Bácskai u. 38.
31. Benő u. 2.
32. Huszár u. 22.
33. Májusfa 3.
34. Lombos u. 45.
35. Margit u. 130.
36. Mészáros u. 38.
37. Vidámvásár u.71.
38. Rózsa u. 59 vagy
Szatmári u. 12
39. Vidámvásár 6.
40. Bajcsy Zsilinszky tér 1-3.
41. Csömöri út 150.
42. Hunyadi u. 27.
43. Iharfa u. 16.
44. Körvasútsor 16.
45. Vámosgyörk u.43.
46. Gondnok u. 23. A ép. 1.
47. Gondnok u. 23. A ép. 2.
48. Lőcs utca 19.
49. Tatjana u. 9.
50. Lucfenyő u. 15.

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

Határidő: 2014. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester”

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéshozót tájékoztassa a Képviselő-testület határozatáról annak érdekében, hogy az elidegenítési folyamat meginduljon.

Határidő: 2012. december 5.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(14 igen, 1 nem, 1 tartózkodás)