

Előterjesztés száma:

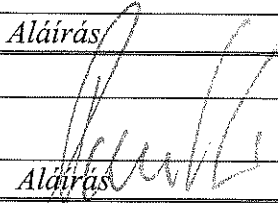
ELŐTERJESZTÉS

TUL-8

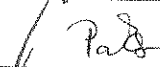
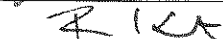
a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság*
2018. év február hónap 14. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú lakások, ingatlanok értékesítésére vonatkozóan

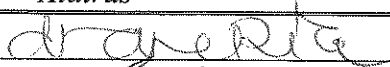

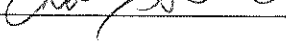
Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Az alábbi lakások a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, a Népjóléti, valamint a Tulajdonosi Bizottság arról döntött, hogy a lakások kerüljenek értékesítésre.

1./ Budapest XVIII. kerület 157230 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Párkány utca 8. szám alatti kétlakásos családi ház

A 1185 Budapest, Párkány utca 8. szám alatti, 157230 hrsz.-ú, 91 m² alapterületű kétlakásos családi ház a hozzá tartozó 394 m²-es telekkel a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

Fszt. 1 lakás: szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből áll.

Fszt. 2 lakás: 2 szoba, előszoba, közlekedő, 2 konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből áll.

A szanálásra ítélt lakóépület, felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos. Az alapközművek közül csak az elektromos áramot vezették be, a többi közmű még az ingatlannal határos közterületen sincs.

Az ingatlan forgalmi értéke: 8.274.000,- Ft

2./ Budapest XX. kerület 172205 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Gábor utca 20/a. szám alatti lakás

Az 1203 Budapest, Gábor utca 20/a. szám alatti, 172205 hrsz.-ú, 68 m² alapterületű, 1 + 2 ½ szobás összkomfortos családi ház a hozzá tartozó 229 m² telekkel a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

A családi ház 1 szoba, 2 ½ szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből áll.

A családi ház a múlt század közepén épült. Az épület külső térelhatároló falazata, külső nyílászárói hőtechnikai szempontból nem megfelelőek, a lakás több helyisége penészesedik.

Az ingatlan forgalmi értéke: 12.740.000,- Ft

3./ Budapest XI. kerület 3261/14/A/88 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az Etele út 44/A-B. 5. emelet 31. szám alatti lakás

Az 1115 Budapest, Etele út 44/A-B. 5. emelet 31. szám alatti, 3261/14/A/88 hrsz.-ú, 48 m² alapterületű, 2 szobás, összkomfortos társasházi lakás a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi. A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalánál nyilvántartott 3261/14/A/88 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára 176363/1/2013 számon Dr. Hudetz Emil javára életjáradéki jog és holtig tartó lakáshasználati jog, és ennek biztosítására **elidegenítési és terhelési tilalom** van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. Ezen jogok és terhek törlése jelenleg folyamatban van.

A lakás 2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC helységekben áll.

A lakás Budapest belterületén helyezkedik el, megközelítése, infrastrukturális ellátása jó, parkolási lehetősége az épület előtt megoldott. A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak. A lakás konyhájában beázás tapasztalható.

A lakás forgalmi értéke: 17.280.000,- Ft

Tekintettel arra, hogy az épületek, melyekben a lakások találhatóak, régiek, állapotuk elhasználódott, állaguk folyamatosan romlik, célszerűnek látszik a lakások jelenlegi állapotukban történő értékesítése. A fent felsorolt lakások, ingatlanok üresek, bérlőjük nincs.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V. 31.) önkormányzati rendelet 60. -61. §-ai tartalmazzák az üres lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat:

„60. § (1) Lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében üres lakás forgalmi értékén, értékbecslés alapján idegeníthető el. A forgalmi érték a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár.

(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 millió Ft között van, a Tulajdonosi

Bizottság,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.

61. § Üres önkormányzati lakásokat és elővásárlási joggal érintett lakásokat harmadik személy részére a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet Önkormányzati ingatlan vagyonra vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló rendelkezéseinek megfelelően kell értékesíteni. Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 43. § (1) és (2) bekezdése és 48. §-a alapján:

„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”

„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a T. Tulajdonosi Bizottság elé:

1. / Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1185 Budapest,

XVIII. kerület **Párkány utca 8.** szám alatt található, **157230** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékecslésben meghatározott **bruttó 8.274.000,- Ft**, azaz nyolcmillió-kétszázhetvennégyezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. december 31.

2./ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1203 Budapest, XX. kerület, **Gábor utca 20/A.** szám alatt található, **172205** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékecslésben meghatározott **bruttó 12.740.000,- Ft**, azaz tizenkétmillió-hétszáznegyvenezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. december 31.

3./ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1115 Budapest XI. kerület Etele út 44/A-B. 5. emelet 31. szám alatt található, **3261/14/A/88** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékecslésben meghatározott **bruttó 17.280.000,- Ft**, azaz tizenhétmillió-kétszáznyolcvanezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. december 31.

B u d a p e s t, 2018 FEBR 06



Dömötör István
alpolgármester

Melléklet: értékecslések

NB, TUL határozat-kivonatok

17/2017. (II.21.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
13	Gábor u. 20. fszt. 1., XX. ker.	1+2fél	összkomfortos	68	172205

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

36/2017. (II. 20.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen és 1 nem szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
13	Gábor u. 20. fszt. 1. XX. ker.	1 + 2 fél	összkomfortos	68	172205

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

111/2017. (V.24.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 5 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
4.	Etele u. 44/B 5/31 XI. ker.	2	összkomfortos	48	3261/14/A/188

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására, vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlására kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

125/2017. (V. 24.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
4.	Etele u. 44/B 5/31 XI. ker.	2	összkomfortos	48	3261/14/A/188

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

21/2017. (II.21.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
17	Párkány u. 8. fszt. 1.	1	komfortos	31	157230

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

40/2017. (II. 20.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen és 1 nem szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
17	Párkány u. 8. fszt. 1	1	komfortos	31	157230

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest XVIII. ker. Gyömrői út (Hrsz.: 157230) sz.
alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2018. január 24.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Gyömrői út
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2017. 03. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Helyrajzi szám: 157230
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
 - Az ingatlan területe: 394 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-62598 ttsz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**
Budapest XVIII., Ferihegy településrészen elhelyezkedő 157230 hrsz-ú, 91 m² alapterületű kétlakásos családi ház forgalmi értékbecslése a hozzá tartozó 394 m² kiterjedésű telekkel.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Beépített alapterületek:**
Az értékbecslés tárgya egy több mint 100 éves épült 2 lakásos épület.
Helyiségek, és burkolataik:

Fszt. 1. sz. lakás:

Helyiségek	Alapt. m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	17,02	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	10,24	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Fürdőszoba	2,95	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott

Alapterülete: 30,21 m² ≈ 31 m² + tároló + pince.

Fszt. 2. sz. lakás:

Helyiségek	Alapt. m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	20,78	PVC	Elhasználódott	Tapéta +	Elhasználódott

Szoba	15,54	PVC	Elhasználódott	festés	Elhasználódott
Előszoba	6,00	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Közlekedő	3,13	PVC	Elhasználódott	Tapéta + ma.	Elhasználódott
Konyha	7,66	Kerámia lap	Elhasználódott	burkolat	Elhasználódott
Kamra	1,20	PVC	Elhasználódott	PVC + festés	Elhasználódott
Konyha	7,66	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe +	Elhasználódott
Fürdőszoba	4,39	PVC	Elhasználódott	festés	Elhasználódott
WC	2,36	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Alapterülete: 61,06 m² ≈ 61 m².

7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

- Alapozás:** Feltárás nem történt, valószínűleg téglából és kövekből falazott sávalap. Az épületen egyenetlen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
- Falazat:** Az épület hagyományos építési móddal készült vert falazatú szobák (70-80 cm vastagságú teherhordó falak), amelyek kívülről festett vakolatot kaptak. A fszt. 2. sz. lakás kiszolgáló helyiségeinek külső tételhatároló fala 15-25 cm vastagságú vegyes falazat. A lábazon felnedvesedésre utaló jelek, vakolatelválások tapasztalhatóak, amely az alapszigetelés hiányát vagy tönkremenetelét jelzi.
- Födém:** Feltárás nem történt, a zárófödém – az épület korát figyelembe véve – borított gerendás fafödém.
- Tetőszerkezet:** Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető épült, égetett agyagcserép fedéssel. A fszt. 2. sz. lakás szobája beázik. A fszt. 2. sz. lakás kiszolgáló helyiségei fölött kis lejtésű tető épült hullámpala fedéssel.

8. Közműellátottság:

- Elektromos energia.
- Vízellátás ásott kútból (emberi fogyasztásra nem, csak tisztálkodásra alkalmas).
- Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.

Megjegyzés: Az értébecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, közvetlenül a Ferihegyi reptérre vezető út mentén, M-XVIII/1 munkahelyi övezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 200E jelű autóbusz megállója a Gyömrői úton, a 93-as és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a szomszédos 157228, 157229 és a 157231 hrsz-ú ingatlanoktól fizikailag nincs elválasztva.
- A 157231 hrsz-ú ingatlan felőli telekhatár és az épület bejárattal rendelkező homlokzati síkja közötti távolság (kb 20-25 cm) nem elegendő az épületbe történő bejutáshoz.
- A szanálásra ítélt lakóépület, felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos, az ingatlan M-XVIII/1 munkahelyi övezetbe sorolt.
- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az alapközművek közül csak az elektromos áramot vezették be, a többi közmű még az ingatlannal határos közterületen sincs.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel, közvetlenül a Ferihegyi repterre vezető út mentén helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

12. Általános érték növelő tényezők:

- Az ingatlan belterületi, önálló.

13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Telek (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Ferihegy	Jó	3+2x1/2 szobás, 3 szintes, duplakomfortos, kétgenerációs betonfödémű családi ház, gázkazán fűtés, az épületet a 80-as években építették.	200	500	217500
Ferihegy, Zemplén utca	Újszerű	4+1 fél szobás, összkomfortos, 2 gázcirkós, 2 szintes családi ház, 2007-ben teljes körűen felújították. Mini tó, 12 m ² garázs.	150	530	332700

Ferihegy	Felújított	5+1/2 szobás, duplakomfortos kétszintes családi ház, gázkazán, garázs, klíma, B energiatanúsítvány.	180	780	288900
Ferihegy, Gömör utca	Jó	2+3 fűszobás, földszintes családi ház.	140	431	132900
Ferihegy	Felújított	4 szobás, összkomfortos, gázcirkós, 1977-ben épült családi ház 2 bejárattal, új nyílászárók, 45 m ² garázs.	110	559	306400
Ferihegy, Cser utca	Újszerű	3 + fűszobás, összkomfortos betonfödémű 3 szintes családi ház, gázcirkó + vegyes tüzelésű kazán, pince ipari árammal, önálló garázs.	160	600	265000
Átlagos m ² ár:	257.200 Ft/m ²				

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál kizárólag a telek értékét vettünk figyelembe, tekintettel a szanálásra ítélt épület műszaki állapotára.

A felépítmény forgalmi értéke:

-

A telek forgalmi értéke:

$394 \text{ m}^2 \times 21.000 \text{ Ft/m}^2 = 8.274.000 \text{ Ft}$, azaz
Nyolcmillió-kétszázhetvennégyezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

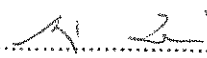
8.274.000 Ft, azaz

Nyolcmillió-kétszázhetvennégyezer forint


14. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. január 24.


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u. 7
Tel: 290-3165
13.


Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Földszint 1. sz. épületrész



Szoba



Szoba (2017-es felvétel)



Konyha



Konyha (2017-es felvétel)



Fürdőszoba



Veranda



Homlokzat

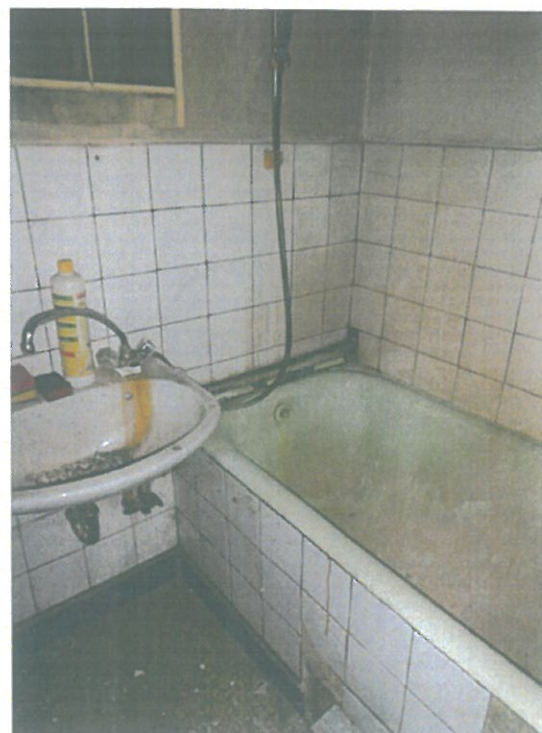
Földszint 2. képei:



Szobák



Előszoba



Fürdőszoba



WC



Közlekedő



Konyha





Homlokzatok



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal NEM Keresleti Hivatala
Budapest, XI., Budatutai ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Ciát: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8006664/102866/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Beltérület 157230 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Győmrői út 157230 HRSS "Felsővirágfalat alatt"

H.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alvétel adatok	terület	kat. b. jör.	aidataly adatok
számlázási ag/kivett megnevezés/	ha.m2	k.Fall	kat. jör. ha.m2 k.Fall
- Kivett lakóház, udvar	0	194	0.00

H.R.E.S.Z.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 147554/1/2000/00.05.23

jogcim: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. 01161 út 400.

az 1991. évi XXXIII. tv. 9.§.(1.) bekezd alapján.

H.R.E.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 217340/1/1999/02.09.03

- a F-62398 tisz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157230-157265 hrss-b
ingatlanok határrendezése.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

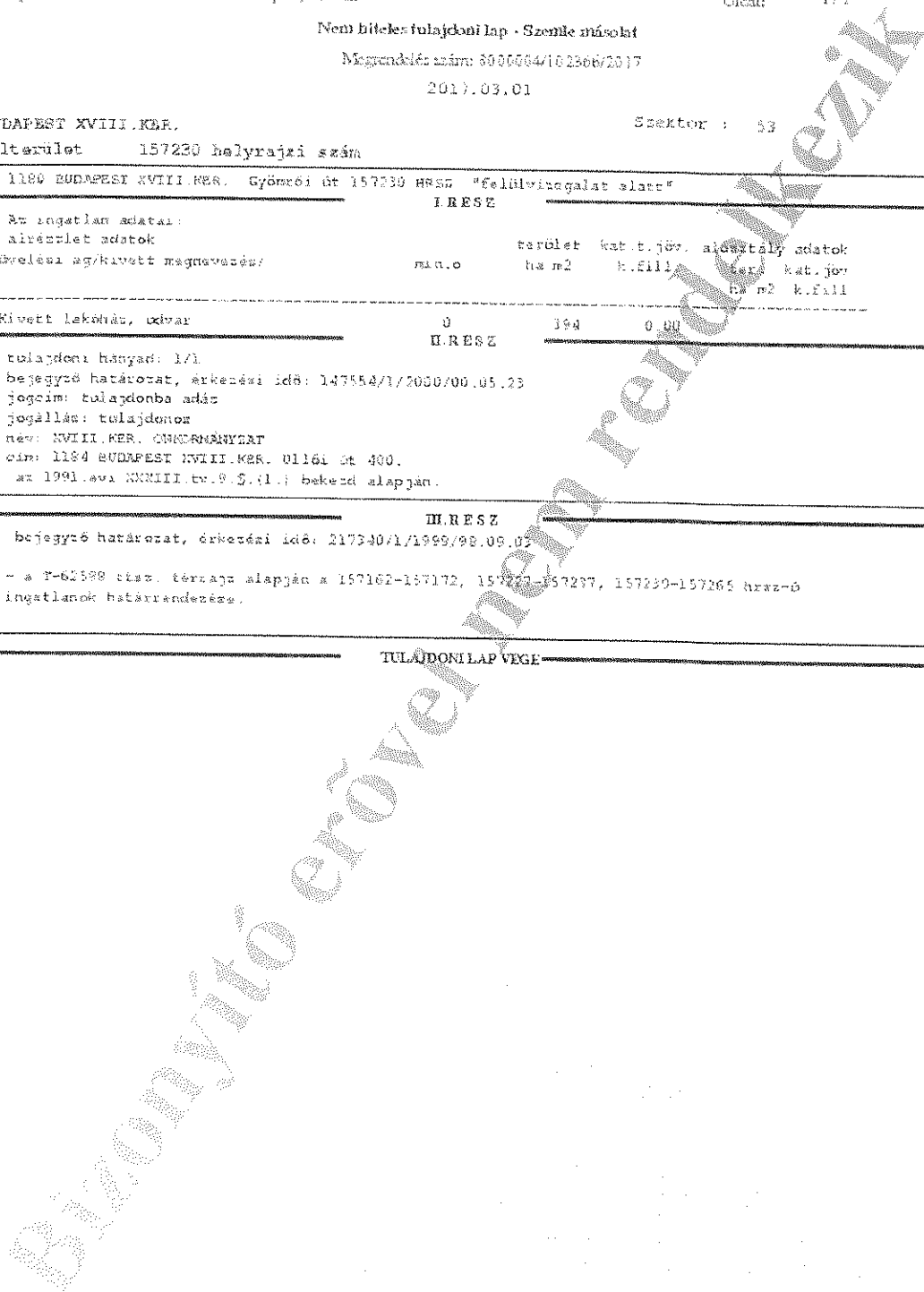
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







Gy. Mr. J. u.

Forgó u.

Pirkányi u.

Lajta u.

Bátory u.

Bilenty? u.

281.7061
2281.7427°

M-XXVIII/1

M-XXVIII/2

M-XXVIII/3

M-XXVIII/4

M-XXVIII/5

M-XXVIII/6

M-XXVIII/7

M-XXVIII/8

M-XXVIII/9

M-XXVIII/10

M-XXVIII/11

M-XXVIII/12

M-XXVIII/13

M-XXVIII/14

M-XXVIII/15

M-XXVIII/16

M-XXVIII/17

M-XXVIII/18

M-XXVIII/19

M-XXVIII/20

M-XXVIII/21

M-XXVIII/22

M-XXVIII/23

M-XXVIII/24

M-XXVIII/25

M-XXVIII/26

M-XXVIII/27

M-XXVIII/28

M-XXVIII/29

M-XXVIII/30

M-XXVIII/31

M-XXVIII/32

M-XXVIII/33

M-XXVIII/34

M-XXVIII/35

M-XXVIII/36

M-XXVIII/37

M-XXVIII/38

M-XXVIII/39

M-XXVIII/40

M-XXVIII/41

M-XXVIII/42

M-XXVIII/43

M-XXVIII/44

M-XXVIII/45

M-XXVIII/46

M-XXVIII/47

M-XXVIII/48

M-XXVIII/49

M-XXVIII/50

M-XXVIII/51

M-XXVIII/52

M-XXVIII/53

M-XXVIII/54

M-XXVIII/55

M-XXVIII/56

M-XXVIII/57

M-XXVIII/58

M-XXVIII/59

M-XXVIII/60

M-XXVIII/61

M-XXVIII/62

M-XXVIII/63

M-XXVIII/64

M-XXVIII/65

M-XXVIII/66

M-XXVIII/67

M-XXVIII/68

M-XXVIII/69

M-XXVIII/70

M-XXVIII/71

M-XXVIII/72

M-XXVIII/73

M-XXVIII/74

M-XXVIII/75

M-XXVIII/76

M-XXVIII/77

M-XXVIII/78

M-XXVIII/79

M-XXVIII/80

M-XXVIII/81

M-XXVIII/82

M-XXVIII/83

M-XXVIII/84

M-XXVIII/85

M-XXVIII/86

M-XXVIII/87

M-XXVIII/88

M-XXVIII/89

M-XXVIII/90

M-XXVIII/91

M-XXVIII/92

M-XXVIII/93

M-XXVIII/94

M-XXVIII/95

M-XXVIII/96

M-XXVIII/97

M-XXVIII/98

M-XXVIII/99

M-XXVIII/100

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10,0 m.

(6)²⁰⁵ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kiírtakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
IZ-XVIII/L	800 m ²	a szabályozási terven és a (2) bekezdésben meghatározottak szerint	25 %	25 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7 m ³ /m ²

72/A. §²⁰⁶

29. A gazdasági, ipari és munkahelyi területek építési övezetei²⁰⁷

73. § A gazdasági területek általános előírásai

(1) A gazdasági területen a BVKSZ 42-46.§ rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

(2)²⁰⁸ Az IP és M jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok bejáratait csak akkor lehet a lakóterületekkel határos közterületek felől kialakítani, ha más határos közterület felől az ingatlan megközelítése igazolhatóan nem biztosítható. Telekösszevonás esetén azt a bejáratot kell megtartani, amely az előzőeknek megfelel.

(3)²⁰⁹ Az elő- oldal- és hátsókerettel meghatározott építési hely a munkaterület védelmét szolgáló építmények (porta, őrház, fogadóépület), valamint transzformátornak helyet adó épület számára az előkert terhére kiegészíthető, ebben az esetben az oldalkert megtartandó, az előkert 0,0 méterre csökkenthető, amennyiben az a közlekedésbiztonsági szempontoknak is megfelel. Az így meghatározott építési helyen építési telkenként legfeljebb egy munkaterület védelmét szolgáló építmény helyezhető el, amelynek bruttó alapterülete nem lehet nagyobb 25,0 m²-nél.

(4) A gazdasági területen meglévő lakóépületeken az állagmegóváson kívül semminemű építési munka –korszerűsítés, bővítés – nem végezhető.

(5)²¹⁰ A munkahelyi övezetekben az előírt zöldfelületek legalább 1/3 részét egybefüggően, háromszintes növényállománnyal kell kialakítani. Kivétel ez alól, ha a meglévő épületek miatt erre nincsen lehetőség, vagy az építési övezeti előírás, szabályozási terv másképpen rendelkezik.

(6) A tevékenységhez kapcsolódó tárolás, raktározás kizárólag épületen belül folytatható. Nem vonatkozik az előírás olyan tevékenységekre, melyek gyakorlásának alapvető feltétele a szabadtéri tárolás biztosítása (pl. építőanyag telep, gépkocsi kölcsönző).

30. Az IP jelű iparterületek övezetei²¹¹

74. § IP-ET-XVIII építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 42-45. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt kiegészítéssel és eltéréssel kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben az ipari és raktározó építményeken kívül új épületként:

²⁰⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰⁶ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

²⁰⁷ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²⁰⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹¹ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

- a) üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,
- b) üzemi jellegű szolgáltató építmények,
- c) a terület kiszolgálásához, ellátásához szükséges építmények,
- d) közlekedési és szállítási építmények,
- e) termékvezetékek,
- f) irodaépületek

helyezhetők el.

(3)²¹²

(4)²¹³

(5) A terület övezeti előírások szerinti mértékű zöldfelületeit a szabályozási terven jelölt helyen, a telekhatár mentén, illetve a védendő létesítmények és a lakóterület felőli területrészein, többszintes (fa- és cserjeszint) növénytelepítéssel védelmi célú zóldsávként kell létrehozni és fenntartani.

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alkalmazni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IP-ET-XVIII	3000 m ²	Szabadon álló	25%	35%	3.0	35,5 m ^U 8,0 m ^E	40%	0,7 m ² /m ²

^U az új gázturbina körüli építési helyen

^E egyéb építési helyen

31. Az M jelű munkahelyi területek övezetei²¹⁴

75. §²¹⁵ M-XVIII/1, M-XVIII/2, M-XVIII/3, M-XVIII/4 és M-XVIII/5, M-XVIII/6, M-XVIII/7, M-XVIII/R építési övezet

Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
M-XVIII/1	1500 m ²	Szabadon álló	50 %	45 % 55 % ^R 60 % ^{1D}	3,5 m	12,0 m	25 % 20 % ^{1D}	1,5 m ² /m ² 2,0 m ² /m ²
M-XVIII/2	2000 m ²	Szabadon álló	45 %	45 %	6,0 m	20,0 m	25 %	2,4 m ² /m ²
M-XVIII/3	1500 m ²	Zárt sorú	50 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m ² /m ²
M-XVIII/4	3000 m ²	Szabadon álló	25 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m ² /m ²
M-XVIII/5	5000 m ²	Szabadon álló	50 %	45 %	3,5 m	16,0 m	25 %	1,8 m ² /m ²
M-XVIII/6	5000 m ²	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	10,5 m	25 %	1,5 m ² /m ²

²¹² 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (3) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

²¹³ 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (4) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

²¹⁴ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹⁵ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

M-XVIII/7	1500 m ²	Szabado n álló	45 %	45 %	3,5 m	6,0 m	25%	1,0 m ² /m ²
M-XVIII/R **	1500 m ²	Szabado n álló	75%	45%,55%*	4,5 m	20,0 m	25%	2,4 m ² /m ²

¹¹² intézményi dominancia esetén

* állandósult raktárfunkció esetén

** rehabilitálandó terület¹¹³

R raktár funkció

76. § M-XVIII/Ü építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 46. § (13) bekezdése szerinti intézményi dominanciát kell biztosítani.

(2) Az épületek Üllői út mentén elhelyezkedő traktusában kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el, nem publikus funkció nem alakítható ki.

(3)²¹⁶ Parkolóház érdekében telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára a 60 m-t nem haladhatja meg.

(4) A főútvonal szabályozásával érintett telkek szélessége csak abban az esetben csökkenthető, ha a telek területe a csökkentést követően sem lesz 500 m²-nél kisebb.

(5)²¹⁷ Építési hely az L2/A-XVIII/Ü-1 építési övezetben előírtakkal megegyezően:

a) előkert mérete: 0 m

b) hátsókeret mérete: 6,0 m

c) telkenkénti átépítésnél a benyúló épületszárnyak esetében az oldalkert 5,25 m szabályozási terven közölt mintatelek szerint.

(6)²¹⁸ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
M-XVIII/Ü	500 m ² 430 m ² ²¹⁹	Zártosú	65 %	60 %	3.5 m	10.5	20 %	2,5 m ² /m ²

¹¹³ Kizárólag az Üllői út tervben előírt tervezett szabályozás megvalósítását szolgáló telekalakítás esetén

77. § M-XVIII/Z építési övezet

(1) Az építési övezet területét elsődlegesen védelmi célú zöldfelületként kell rendezni és fenntartani, mely megfelelő kialakítás és közhasználat mellett, másodlagosan rekreációs céllal is hasznosítható.

(2) A területen elhelyezhetők:

a) a terület fenntartásához szükséges építmények,

b) a pihenés (sétaút, pihenőhely) és testedzés (tornapálya) építményei,

c) az ismeretterjesztés építményei.

(3)²¹⁹ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
----------------	------------------------------	---------------	----------------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------	---------------------------------

²¹⁶ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹⁷ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹⁸ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹⁹ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

Budapest XI., Etele út 44/B. V. em. 31. szám
(hrsz.: 3261/14/A/88) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2018. január 24.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XI., Etele út 44/B. V. em. 31.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.01.15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: lakás
 - Helyrajzi szám: 3261/14/A/88
 - Eszmei hányad: 336/100 000
 - A lakás alapterülete: 48 m²
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: Életjáradéki jog és holtig tartó lakáshasználati jog bejegyzése. Jogosult: Dr. Hudetz Emil.
Elidegenítési és terhelési tilalom az életjáradéki jog biztosítására. Jogosult: Dr. Hudetz Emil József.
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XI., Etele út 44/B. V. em. 31. szám alatt elhelyezkedő, tulajdoni lap másolat szerint 48 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értébecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Panelos építési mód. Az épület kora: ~ 50 év.
7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: valószínűleg vasbeton rácsalap vagy cölöpalap, törésre utaló jelek nem észlelhetők.
Falazat: hagyományos házgyári panel szerkezet épült, helyszíni csomópont kialakítással. A külső panelek mosott kőzúzalékos felületűek, utólagos hőszigetelést nem kaptak.
Födém: előre gyártott házgyári vasbeton födémpanel, helyszíni csomóponti kialakítással.
8. **Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**
 - Közüzemi vízhálózat bevezetve.
 - Közüzemi szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
 - Közüzemi gázellátás bevezetve.

- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).
- Kaputelefon rendszer kiépítve.
- Fűtémód: távhő szolgáltatás.
- Melegvízellátás: távhő szolgáltatás.

Megjegyzés: Az értébecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

9. Lakó- és mellékhelyiségek:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Közepes	Tapéta + festés	Elhasználódott
Szoba	Parketta	Közepes	Tapéta + festés	Elhasználódott
Előszoba	Parketta	Közepes	Tapéta + festés	Elhasználódott
Közlekedő	PVC	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Konyha	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Fürdőszoba	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
WC	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A lakás ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 48 m²
A lakáshoz beépített loggia is tartozik.

10. A lakás állapota:

A lakás padló- és falburkolatainak felújítása időszerű.
A nyílászárók állapota elhasználódott.

11. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan a XI. kerületben, csendes, parkosított környezetben, a Fehérvári út szomszédságában helyezkedik el.

12. Az ingatlan megközelíthetősége:

A lakóingatlan megközelítése mind gépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel kedvező. Az ingatlan tömegközlekedési eszközzel történő megközelítése: M4-es jelű METRO, 7-es, 58-as, 114-es, 153-as, 213-as és 214-es autóbuszok az Etele úton közlekednek.

13. Általános értékcsökkentő tényezők:

- A panelos építési mód hőtechnikai problémái (hőszigetelése nem a mai színvonalnak megfelelő).
- Az épület kora (~ 50 év), a lakás esztétikai és gépészeti felújítása időszerű.
- V. emeleti lakás, a lift esetleges meghibásodása esetén nehezen közelíthető meg.
- A lakások között, és azon belül is hangszigetelési problémák vannak.
- A lakás konyhájában beázás tapasztalható.

- A földem panelek egyenetlenek, illesztési hibák előfordulnak.
- Közös helyiségek burkolatainak hibái (padozat, fal és mennyezet.)

14. Általános értéknövelő tényezők:

- A lakóépület környezetének ingatlanpiaci megítélése kedvező.
- A lakás összkomfortos, alaprajzi kialakítása jó.
- Rendezett, parkosított környezet.
- A lakás Budapest belterületén helyezkedik el, megközelítése, infrastrukturális ellátása jó, parkolási lehetőség az épület előtt megoldott.
- A lakóingatlan tájolása kedvező.

15. A házas ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár Ft/m ²
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Közepes	2 szobás, 1. emeleti, házközponti fűtés egyedi méréssel, összkomfortos panellakás, műanyag, redőnyös nyílászárók	51	488200
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Felújított	2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos, új ablakos, klimatizált panellakás	50	498000
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Közepes	1+2 félszobás, 9. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos, panelprogramos épület, szigetelt, új redőnyös, szúnyoghálós ablakok, klimatizált	51	519600
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Felújított	2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, erkélyes, összkomfortos panellakás	50	468000
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Jó	2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, erkélyes, összkomfortos panellakás, korszerű, műanyag nyílászárók, keleti tájolás.	51	488200
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Nincs adat	2 szobás, 7. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos panellakás panelprogramos épületben, redőnyös ablakok, biztonsági bejárati ajtó.	50	506000

Kelenföldi lakótelep, Etele út	Felújított	2 szobás, 9. emeleti, távfűtéses, összkomfortos panellakás, lábas házban, 2 liftes épület, 3 rétegű üvegezésű ablakok	51	502000
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Felújítandó	2 szobás, 6. emeleti, távfűtéses, összkomfortos panellakás. Az épület a panelprogramban nem vett részt	50	398000
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Jó	2 szobás, 3. emeleti, távfűtéses, erkélyes, ablakos konyhás, összkomfortos panellakás, redőnyös, szúnyoghálós ablakok, nyugati tájolás.	50	506000
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Felújított	2 szobás, földszinti, távfűtéses, erkélyes, összkomfortos panellakás.	50	470000
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Közepes	2 szobás, 2. emeleti, világos konyhás, erkélyes, összkomfortos panellakás, távfűtéses egyedi méréssel, nyugati tájolás	51	460800
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Újszerű	2 szobás, 5. emeleti, távfűtés, összkomfortos panellakás, beépített loggia, nyugati tájolás.	50	518000
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Nincs adat	1+2 félszobás, összkomfortos panellakás, ablakcsere folyamatban (fizetve), új radiátorok	51	486300
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Felújított	2 szobás, földszinti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos panellakás, panelprogramban felújított épület, A besorolású energiatanúsítvány, új radiátorok, redőnyös műanyag ablakok, biztonsági bejárati ajtó, déli tájolás.	50	519800
Kelenföldi lakótelep, Etele út	Jó	2 szobás, 1. emeleti, távfűtéses egyedi méréssel, összkomfortos panellakás, panelprogramban részt vett épület, C besorolású energiatanúsítvány, beépített loggia, délnyugati tájolás.	53	462300
Átlagos kínálati m ² ár:				486.000 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~26 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület és a lakás műszaki állapotára, valamint a lakás épületen belüli elhelyezkedésére is.


Az ingatlan forgalmi értéke:

17.280.000 Ft, azaz Tizenhétmillió-kétszáznyolevanezer forint.

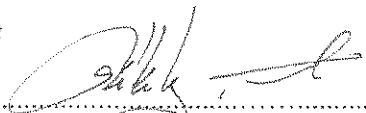
16. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

17. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. január 24.


.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3185
13.


.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Szoba



Szoba



Fürdőszoba



WC



Konyha



Előszoba



Közlekedő



Lépcsőház

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Csúf: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mérgendelés szám: 8000004/21.297/2018

2018.01.15

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 3261/14/A/86 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI. KER. Etela út 44/A-B. 5. emelet. ajtó:31. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

magnevezés	terület m2	szobák száma egysz/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	48	2 0	336/100000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999990/1999/

2. bejegyző határozat: 59359/1990/1990.04.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 240475/1/2004/04.07.08

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: FÉSTESZENILÓRINC-FÉSTESZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Utóca út 300.

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 176363/1/2013/13.12.11

Életjáradéki jog és holtig tartó lakáhasználati jog

jogosult:

név : Dr. Hódetz Emil

szül. : 1924

a.név : NEMERÁCS RÓZSA

cím : 1110 BUDAPEST XI. KER. Etela út 44/B 5. emelet 31

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 176363/1/2013/13.12.11

Elidegenítési és terhelési tilalom az életjáradéki jog biztosítására

otlás: III/9.

jogosult:

név : Dr. Hódetz Emil József

szül. : 1924

a.név : NEMERÁCS RÓZSA

cím : 1115 BUDAPEST XI. KER. Etela út 44/B 5. emelet 31.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest XX., Gábor u. 20/A. szám
(hrsz: 172205) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2018. január 24.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** 1203 Budapest Gábor u.20/A.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
 A 2017.09.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Lakóház, udvar, gazdasági épület
 - Helyrajzi szám: 172205
 - Területe: 229 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
 1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**
 Természetben a Budapest XX., Gábor u. 20/A. szám alatt fekvő családi házas ingatlan forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 229 m² kiterjedésű telekkel.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
 Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Beépített alapterületek:**
 Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század közepén épült családi ház.
 Helyiségek, és burkolataik:

Földszint:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Nagyzoba (bővítmény)	22,42	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	11,48	Szőnyegpadló	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	8,81	Parketta	Elhasználódott	Tapéta + festés	Elhasználódott
Előszoba	3,57	Kerámia lap	Közepes	Fa lambéria + festés	Elhasználódott + Elhasználódott
Konyha	9,70	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés + fa lambéria	Közepes + Elhasználódott + Elhasználódott
Fürdőszoba	3,53	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + Elhasználódott
Közlekedő	8,23	Szőnyegpadló + PVC + parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Az épület alapterülete: 67,74 m² ≈ 68 m².

Melléképület:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Kazánház	2,66	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Tároló	11,18	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A melléképület alapterülete: $13,84 \text{ m}^2 \approx 14 \text{ m}^2$.

7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Az épület hagyományos építési móddal épült

8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy kő sávalap. Az épület homlokzatán több helyen is süllyedésre utaló repedések észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült. A teherhordó falak 30 cm vastag téglafalak.
- Födém: Feltárás nem történt, a teherhordó falakra valószínűleg borított gerendás falfödém épült, a bővítéssel megépült nagyszoba fölött vasbeton födém készült.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú dőltszékes félnyereg tető, égetett agyagcserép fedéssel. Az épület hátsó oromfala megdőlt. Az épületbádogozás korának megfelelő. A lapos tető csapadékvíz elleni szigetelése sérült, a belső szoba beázik.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemű vízellátás.
- Közüzemű szennyvízelvezetés.
- Közüzemű gázellátás.
- Az épület fűtését a melléképületben elhelyezett gáz cirkó (tartalék: szilárd tüzelésű kazán), meleg víz ellátását hőtárolós elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületrészen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

Megjegyzés: Az értékbecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pesterzsébet központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközök: a 66-os autóbusz, a valamint az 51-es és 52-es villamosok a Jókai Mór úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak a Mester u. (Ferenc körút), illetve az M3 metró Határ úti megállójával.

12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan Pesterzsébet központjától távol található, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.

- Az épület falazatán az alapszigetelés meghibásodására utaló felnedvesedés tapasztalható.
- A lakóépület mind esztétikailag, mind gépészetileg felújítást igényel. Az épület fűtése nem működik, a kazán felújítást, vagy teljes cserét igényel.
- A telek mérete kicsi, szűk udvar (229 m²). Az épület alaprajzi elrendezése kedvezőtlen.
- Az épület külső térelhatároló falazata, külső nyílászárói hőtechnikai szempontból nem megfelelő, a lakás több helyisége penészesedik.
- A legbelső szoba beázik, a fölötte lévő lapos tető bitumenes szigetelése sérült.
- Az épület hátsó oromfala megdőlt, rajta több helyen is süllyedésre utaló repedések észlelhetők.
- A két kisebb szoba padlószintje ~ 5-8 cm-rel mélyebben van, mint a többi helyiségé.
- A melléképület sarkai megnyíltak, balesetveszélyes, bontandó épületrész. A melléképületben kapott helyet a gázóra és a fűtést biztosító cirkó is, melyet az épület bontásakor ezek áthelyezésével is számolni kell.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Előkertes önálló családi házas ingatlan.
- Az ingatlan az alapközművekkel ellátott, összkomfortos épület.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlanra a gépkocsi beállítás biztosított.
- Az ingatlan csendes, nyugodt környezetben helyezkedik el.

14. Az értékebecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, illetve csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingyatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Telek (m ²)	Alapt. (m ²)	Kínálati m ² ár
20. ker. Erzsébetfalva, Gábor utca	Felújított	4 szobás duplakomfortos 2 lakásos (90 + 50 m ² -es) családi ház, gázcirkós, garázs, 10 m ² pince, a házat szigetelték.	480	140	274300
20. ker. Erzsébetfalva, Gábor utca	Nincs adat	1 szobás, komfortos, ikerház, konyha és fürdőszoba külön helyiségben.	70	40	250000
20. ker. Erzsébetfalva, Hosszú utca	Felújított	3 szobás, összkomfortos, 1976-ban épült családi ház, 2010-ben teljes körűen felújított, gáz kombi cirkó, kültéri beálló.	253	117	269200
20. ker. Erzsébetfalva, Valéria utca	Közepes	2 szobás, összkomfortos családi ház, gáz cirkós (+ vegyes tüzelésű kazán), földszinti, önálló garázs.	270	85	276500
20. ker. Erzsébetfalva	Jó	5 szobás, duplakomfortos, belső	630	160	243100

		kétszintes családi ház, gázkazán, számos melléképület, önálló garázs			
20. ker. Erzsébetfalva, József Attila utca	Jó	3+2 fűszobás, duplakomfortos, 2 szintes, 2 generációs, tetőteraszos családi ház, gáz cirkó, 2 állásos garázs	348	193	222800
20. ker. Erzsébetfalva, Rákóczi utca	Felújítandó	3+1/2 szobás, 2 lakásos (utcai épület tetőtér beépítéses, az udvari egyszintes), a ház gépészete és a nyílászárók egy része hiányzik, garázs.	588	115	146300
20. ker. Erzsébetfalva, Rákóczi utca	Közepes	3 szobás, összkomfortos, családi ház, gázkazán, 30 m ² -es vízzel, villannyal ellátott tároló, 15 m ² garázs, 12 m ² pince.	478	80	275000
20. ker. Erzsébetfalva, Hitel Márton utca	Jó	6+2 fűszobás, összkomfortos 4 külön bejáratú lakásból álló családi ház (63, 68, 60 és 67 m ²), külön mért közművek, házközponti fűtés egyedi méréssel, műanyag ablakok, hőszigetelt épület, klimatizált lakások	590	258	329500
Átlagos m ² ár:					254.100 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~26 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára és készültségi fokára is.

A telek forgalmi értéke:

229 m² x 20.000 Ft/m² = 4.580.000 Ft, azaz
Négymillió-ötszáznyolcvanezer forint

Az épület forgalmi értéke:

68 m² x 120.000 Ft/m² = 8.160.000 Ft, azaz
Nyolcmillió-százhatvanezer forint

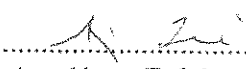
Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

12.740.000 Ft, azaz
Tizenkétfmillió-hétszáznegyvenezer forint

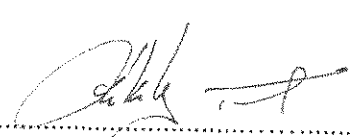
15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. január 24.


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. N. Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.


Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. N. Zrt.



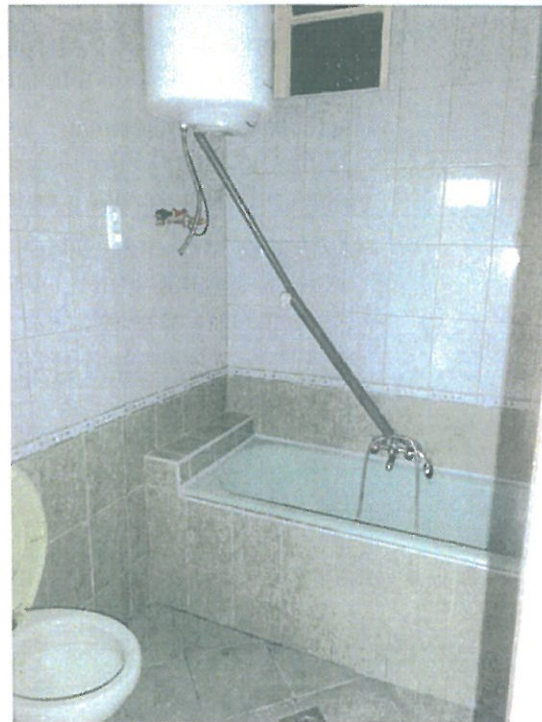
Belső szoba (bővítmény)



Szoba



Konyha



Fürdőszoba + WC



Az előszoba padlósíntje magasabb, mint a szoba és közlekedő padlósíntje



Közlekedő



Kisszoba



Padlástér



Szoba és kazánház fölötti lapos tető



Megdől macskalépcső



Melléképület, megnyílt sarkok



Keskeny udvar, háttérben a melléképület



Előkert

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafokai út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázolat

Megrendelés szám: 8900004/421772/2017

2017.09.07

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 172205 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Gábor utca 20/A.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alorészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Filli	kat.jöv
	min.o	ha m2	k.Filli

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

229

0,00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 147622/1/2013/2013.09.16.

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER Üllői út 400.

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