

16/732/54/2010.

Budapest, 2010 NOV 18

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: Bp. X. Petrőczy u. 24. fsz. 3. sz.
alatti 42011/0/A/6 hrsz-ú
társasházi öröklakás ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest, Főváros X. ker. Kőbányai Önkormányzat Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 733/2010. (IX. 9.) sz. határozatában javasolta a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest X. Petrőczy u. 24. fsz. 3. szám alatti 42011/0/A/6 hrsz-ú, egy szobás, komfortos, 38 m² alapterületű, megüresedett, kizárólag az önkormányzat tulajdonát képező társasházi öröklakás nyilvános pályázati úton történő értékesítését.

A Budapest, Főváros X. ker. Kőbányai Önkormányzat Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 734/2010. (IX. 9.) számú határozatában a pályázati kiírásra vonatkozó Képviselő-testületi döntés előtt felkérte a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy készítse el tárgyi ingatlanra vonatkozó értékbecslési szakvéleményét.

A 2010. október 15.-én készült értékbecslési szakvéleményben tárgyi ingatlan - jelen állapotában - meghatározott forgalmi értéke 3.500.000,-Ft.

Megjegyezzük, hogy a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 733/2010. (IX. 9.), valamint 734/2010. (IX. 9.) számú határozataiban az ingatlan helyrajzi száma elírásra került. Az ingatlan a további paraméterei miatt beazonosítható, ingatlan-nyilvántartás szerinti helyes helyrajzi szám: 42011/0/A/6.

Határozati javaslat:


A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy a 42011/0/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest X. Petrőczy u. 24. fsz. 3. szám alatti, egyszobás, komfortos, 38 m² alapterületű, megüresedett, helyreállításra váró ingatlan tekintetében írjon ki nyilvános pályázatot az értékbecslési szakvéleményben meghatározott 3.500.000,- forint minimális áron.

Határidő: azonnal


Felelős: Kovács Róbert polgármester

Végrehajtásért felelős: Deézi Tibor

Budapest, 2010. október 25.


Deézi Tibor
mb. vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:


dr. Neszteli István
jegyző

Iktatási szám: /2010

Irattári szám:

EGYSZERÜSÍTETT INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

(Az összes termőföldnek nem minősülő albetét típusú ingatlan értékbecslésére)

Kizárólag belső használatra!

Amely készült, a(z)

1103 Budapest, Petróczy u. 24. fsz. 3.

Hrsz.: 42011/0/A/6

szám alatti társasházi lakásról.

Megrendelő neve:

Budapest Főváros X. ker. Kőbányai Önkormányzat



Készítette: Kőbányai Vagyonkezelő ZRt.


Hermann Ernő


Ellenőrizte: Nikodém Károlyné

Készült: 2010. október 15.

Értékelés fordulónapja: 2010. október 7.

Írott alapú, teljes terjedelmű szakvélemény átadása megbízónak *

* Fiók tölti ki! Igazolja az átadás tényét és dátumát!

PH. _____

Igazolta

1. ÉRTÉKELÉSI TANUSÍTVÁNY

1.1. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE:	társasházi lakás
--	------------------

1.2. ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	Piaci érték meghatározása
-----------------------	---------------------------

1.3. ÉRTÉKELT JOG:	Tiszta tulajdonjog
--------------------	--------------------

1.4. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA:

Település (irányítószám, város):	1103 Budapest
Utca, házszám:	Petrőczy u. 24. fsz. 3.
HRSZ.:	42011/0/A/6

1.5. TULAJDONVISZIONYOK:

Tul.hányad

Ingatlan tulajdonosa(i)	Név 1.:	Bp. Föv. X. ker. Kőb. Önk.	Tul.hányad
	Név 2.:		1/1
	Név 3.:		
	Név 4.:		
	Név 5.:		
Teherlapon (tul. lap III. oldal) bejegyzés:			
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs		

1.6. INGATLAN BEMUTATÁSA:

Épület szintszáma:	1		
Szerkezete:	tégla		
Építési ideje:	1924		
Állapota:	részleges felújítása szükséges		
Lakó és nem lakó egységek (albetétek) száma:	3		
Szoba (helységek) szám:	egy		
Tájolása:			
Fekvése:	utcai - udvari		
Állapota:	teljes felújítása szükséges		
Nettó alapterület:	38,0	m ²	Redukált alapterület: 38,0 m ²
A lakáshoz tartozó egyéb helyiségek:		m ²	
Adásvételi ár:			

1.7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció:	önkormányzati bérlakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat:	társasházi lakás

1.8. PIACI ÉRTÉK / HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci érték meghatározása
Figyelembe vett értékelési időtartam:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2010. október 7.

igény-, per- és tehermentes állapotban

Piaci érték PÉ	3 500 000 Ft
----------------	--------------

1.9. MEGJEGYZÉS:

A lakás tulajdonosa a Bp. Föv. X. ker. Kőbányai Önkormányzat. A 2010. október 15.-én kelt tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz. Az ingatlan igény, per és tehermentes.

Az ingatlan értékét lényegesen befolyásoló körülmény: az ingatlan jelenlegi műszaki állapota, mely alapján a lakás teljes felújításra szorul, a kerületen belüli kedvező elhelyezkedés, sarok épület, kert kapcsolat.

Készítette: Hermann Ernő

Ellenőrizte:

Nikodém Károlyné

Értékelés dátuma: 2010. október 15.

2. INGATLAN ADATFELVÉTELI LAPJAI

2.1. Megbízási adatok

Tulajdonos/Bérlő neve:	Budapest Főváros X. ker. Kőbányai Önkormányzat
Tulajdonos/Bérlő címe:	1102 Budapest, Szent László tér 29.
Tulajdonos/Bérlő telefonszáma	-
Megbízó neve:	Budapest Főváros X. ker. Kőbányai Önkormányzat
Megbízó címe:	1102 Budapest, Szent László tér 29.
Kapcsolattartó neve:	
Megbízó/Kapcsolattartó telefonszáma:	
Megbízás jellege:	734/2010. (IX.9.) VAKEBI határozat
Értékelés célja	Piaci érték meghatározása
Értékelt jog:	Tiszta tulajdonjog
Értékelő cég neve:	Kőbányai Vagyonkezelő ZRt.
Értékelő cég címe:	1107. Budapest, Ceglédi út 30
Értékbecslést készítette:	Hermann Ernő
Értékbecslést ellenőrizte:	Nikodém Károlyné

2.2. Szakértői tevékenység folyamata

időpontja

Megbízás tudomásul vétele	2010. október 4.
Szükséges dokumentumok átvétele	2010. október 4.
Késés oka	
Szemlével kapcsolatos időpont egyeztetés	2010. október 5.
Értékbecslés készült	2010. október 15.
Újraértékelés *	* Csak aktualizálás esetén töltendő ki!

2.3. Helyszíni szemle

Szemlén részt vett(ek)	szomszédos lakások tulajdonosai	Helyszíni szemle időpontja	2010. október 7.
------------------------	---------------------------------	----------------------------	------------------

2.4. Megbízás tárgya, ingatlan általános adatai

Ingatlan címe:	1103 Budapest, Petróczy u. 24. fsz. 3.		
HRSZ.:			
lakás: 42011/0/A/6			
Az értékelt ingatlan jellege (tul. lap szerint):	társasházi lakás		
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	önkormányzati bérlakás		
Az ingatlan leggazdaságosabb hasznosítása:	társasházi lakás		

Tulajdonos(ok) neve	Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések	Pénznem	Egyéb megjegyzés
Bp. Föv. X. ker. Kőb. Ön	1/1	tulajdonjog			

Bejegyzett jogok:	
Bejegyzett haszonélvező:	nincs
Széljegy tartalma:	nincs
Az ingatlan fekvése:	belterület
Bérelti díj nagysága (Ft/hó)	
Ingatlan lakottsága:	lakatlan
Bérelti szerződés lejár:	

2.5. Ingatlan jogi értékelése:

<p>A lakás tulajdonosa a Bp. Föv. X. ker Kőbányai Önkormányzat. A 2010. október 15.-én kelt tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz. Az ingatlan igény, per és tehermentes.</p>	
---	--

Kőbányai Vagyonkezelő ZRt.

1103 Budapest, Petrőczy u. 24. fsz. 3. Hrsz.:42011/0/A/6



2.10. Közművek

Elektromos ellátás	van	
Vízellátás	közműhálózatos külön mérőórával	
Melegvízellátás	gázbojler	
Fűtés	gázkonvektor	
Hőleadó(k)	konvektor, cserépkályha,	
Szennyvízelvezetés	közcsatorna	
Gázellátás	van	
Egyéb ellátottság		
Felvonó az épületben	nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	van	

2.11. Mellékletek:

Térképi részlet a vizsgált ingatlan környékéről	1db	határozati jegyzőkönyv másolat	1db
Hivatalos térképmásolat, helyszínrajz			
Tulajdoni lap	1db		
Alaprajz(ok) (szintenként)	1db		
Fényképek	19db		

3. INGATLAN PIACI ÉS HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

3.1. PIACI ÖSSZEHOSONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Település Budapest	Szoba- (helyiség-) szám	Funkció	Kömfort- fokozat	Állapot	Hasznos alapterület m ²	Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek- ció	Fajlagos ár Ft/m ²
						Ft	Típusa		
Kínálati árak alkalmazása esetében 10%-os korrekciót alkalmaz a számítási táblázat a fajlagos érték meghatározásakor!									
Petrőczy u.	1	lakás	komfortos	felújított	32	4 900 000	k	1,05	144 703
Petrőczy u.	1	lakás	komfortos	átlagos	32	5 500 000	k	1,00	154 688
Petrőczy u.	1	lakás	komfortos	átlagos	30	5 350 000	k	1,00	160 500
Márga u.	1	lakás	komfortos	felújított	30	5 000 000	k	1,00	150 000

Fajlagos átlagár: 152 472

Korrekciós tényezők (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):

Értéknövelő/csökkentő tényezők	Korrekciós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása
műszaki állapot miatt:	-45%	A lakás teljeskörű felújítása szükséges.
három lakásos társasház	5%	

Összes korrekció: -40% **-60 989**

Módosított fajlagos piaci ár, alapérték: 91 500

Következtetés

társasházi lakás	38,0 m ²	3 500 000 Ft
	m ²	
	m ²	

Becsült valós piaci érték piaci összehasonlítás szerint, összesen: 3 500 000 Ft

3.2. KÖLTSEGEALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Település Budapest	Funkció	Közművesítés	Telek területe m ²	Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek- ció	Fajlagos ár Ft/m ²
				Ft	Típusa		
Kínálati árak alkalmazása esetében 10%-os korrekciót alkalmaz a számítási táblázat a fajlagos érték meghatározásakor!							

Fajlagos átlagár:

Korrektíós tényezők (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):

Értéknövelő/csökkentő tényezők	Korrektíós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása

Összes korrektíó: _____

Módosított fajlagos piaci ár, alapérték: _____

Telek / telekrész területe összes telekrész
m² m²

Telek(rész) becsült valós piaci értéke piaci összehasonlítás szerint, összesen: _____

Az épület jelenkori értékének meghatározása

Vagyonelem	Terület m ²	Fajlagos költség Ft/m ²	Számított érték Ft	Készültség: Lakás			Piaci helyzet miatti módosító tényező %	Korrigált, számított érték Ft
				0%	0%	0%		
				Avultság				
				Fizikai/befejezetlenség %	Funkcionális %	Környezeti max.:20% %		
társasházi	38,0			100%			100%	
				100%			100%	
				100%			100%	

Felépítmény költség alapú értéke: _____

Becsült valós piaci érték költség alapú értéke összesen: _____

3.3. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Település Budapest	Szobaszám	Funkció	Könnyű-fokozat	Állapot	Hasznos alapterület m ²	Havi Bérleti díj		Egyéni korrektíó	Fajlagos ár Ft/hó, m ²
						Ft/hó	Típusa		
Kínálati árak alkalmazása esetében 10%-os korrektíót alkalmaz a számítási táblázat a fajlagos érték meghatározásakor!									

Fajlagos átlagár: _____

Korrektíós tényezők (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):

Értéknövelő/csökkentő tényezők	Korrektíós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása

Összes korrektíó: _____

Módosított fajlagos bérleti díj, alapérték: _____

Kiadható alapterület	m2		38,0			
Bérelti díjak						
Havi fajlagos bérelti díj:	Ft/m2					
Havi bérelti díj	Ft/egys.					
Éves bérelti díj:	Ft/egys.					
Begyűjtési veszteség			8,0%	8,0%		8,0%
Éves bruttó bevétel	Ft/egys.					
Veszteségekkel csökk. bevétel	Ft/egys.					
Havi bérlőre át nem hárított költs.			2,0%	2,0%		2,0%
Évi át nem hárított költségek	Ft/egys.					
Nettó bérelti bevétel	Ft/egys.					
Tőkésítési kamatláb (d) / megtérülési ráta:			10,0%	10,0%		10,0%
Becsült piaci érték	Ft/egys.					

Becsült piaci érték bevétel szerint összesen:

4. VÉGSŐ (SÚLYOZOTT) PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

	Súlyozás	
Piaci érték piaci összehasonlítás szerint összesen:	100%	3 500 000 Ft
Költséglapulú érték összesen:	0%	0 Ft
Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen:	0%	0 Ft

Piaci érték: 3 500 000 Ft

Értékelés elve: piaci-, alapú megközelítés

Figyelembe vett érték: piaci-,

Figyelembe vett értékelési időtartam: 90 nap

A meghatározott értékek igény-, per és tehermentes állapotra vonatkoznak

AKTUÁLIS

Piaci érték PÉ

3 500 000 Ft

- Megváltási korrekció, hatályos önkormányzati rendelet alapján (lakás esetén max:FORG ÉRT 75%-a):

- Műszaki helyreállítás kalkulált mértéke, forgalmi értékhez viszonyítottan.

- Egyéb korrekciós tényező.

Összes korrekciós érték:

Bérelti jog megváltásának kalkulált értéke:

Készítette:


Hermann Ernő

Értékelés dátuma: 2010. október 15.

Ellenőrizte:


Nikodém Károlyné

Kőbányai Vagyonkezelő ZRt.

1103 Budapest, Petróczy u. 24. fsz. 3.

A szemle időpontja: 2010. október 7.

Hrsz.: 42011/0/A/6

1. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



ingatlan környezete (Petróczy u.)

ingatlan környezete (Márga u.)



utcai homlokzat

mint előző



Márga u. kapu bejáró

lakás bejárati ajtó

Kőbányai Vagyonkezelő ZRt.

1103 Budapest, Petróczy u. 24. fsz. 3.

A szemle időpontja: 2010. október 7.

Hrsz.: 42011/0/A/6



előszoba



kamra



konyha



mint előző



fürdőszoba



mint előző

Kőbányai Vagyonkezelő ZRt.

1103 Budapest, Petróczy u. 24. fsz. 3.

A szemle időpontja: 2010. október 7.

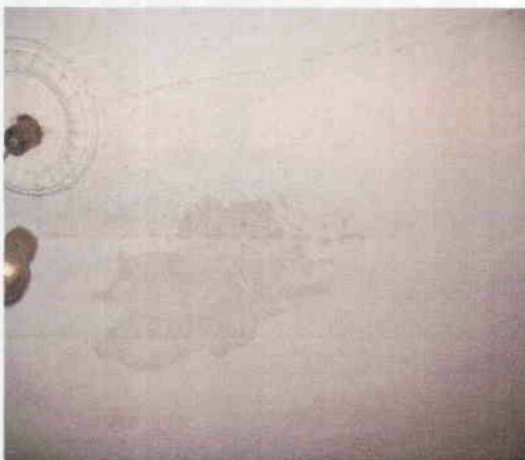
Hrsz.: 42011/0/A/6



szoba



szoba-fürdőszoba közötti falrész



mennyezeti beázás



gázkonvektor



gázóra



villanyóra



cserépkályha

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/401026/2010

2010.10.15

BUDAPEST X. KER.

Beltérület 42011/0/A/6 helyrajzi szám

1103 BUDAPEST X. KER. Petróczy utca 24. földszint. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Efél	eszm. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	--------------	-----------------

lakás	38	1 0	758/10000	állami
-------	----	-----	-----------	--------

Bejegyző határozat: 168243/1994/1994.07.23

2. bejegyző határozat: 121569/1990/1990.11.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá ítélt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 188268/1/2007/07.06.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 33. § (1) bek.

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1102 BUDAPEST X. KER. Szent László tér 29.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONLAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

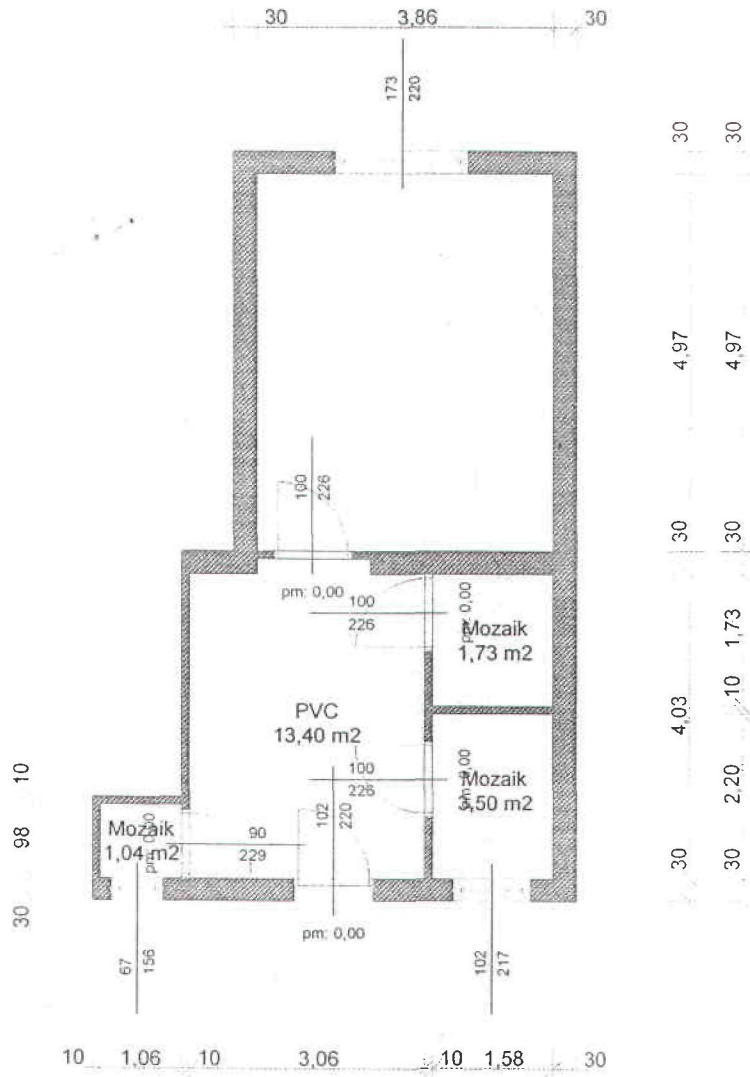
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Petröczy u. 24. fsz.2/A



Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Előterjesztései

28./ napirendi pont

TRIO Sport Kft. kérelme a Budapest X. kerület Bodza u. 34. szám alatti bérleményével kapcsolatban

732/2010. (IX. 9.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata

(6 igen, egyhangú szavazattal)

Λ Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság elutasítja a TRIO Sport Kft. – Budapest X., Bodza u. 34. szám alatti bérleménnyel kapcsolatos – kérelmét, egyben javasolja a bérleti jogviszony – szerződésben meghatározott felmondási idő betartásával történő - felmondását.

29./ napirendi pont

Petrőczy u. 24. fszt.2/Λ. szám alatti megüresedett társasházi öröklakás pályázati úton történő elidegenítése

733/2010. (IX. 9.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata

(6 igen, egyhangú szavazattal)

Λ Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hívja meg a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy a Budapest X., Petrőczy u. 24. fsz. 2/a. (fsz. 3.) szám alatti 42011/0/5 hrsz-ú, 38 m² alapterületű megüresedett öröklakás tekintetében írjon ki pályázatot az értékbecslési szakvéleményben meghatározott minimális áron.

734/2010. (IX. 9.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata

(6 igen, egyhangú szavazattal)

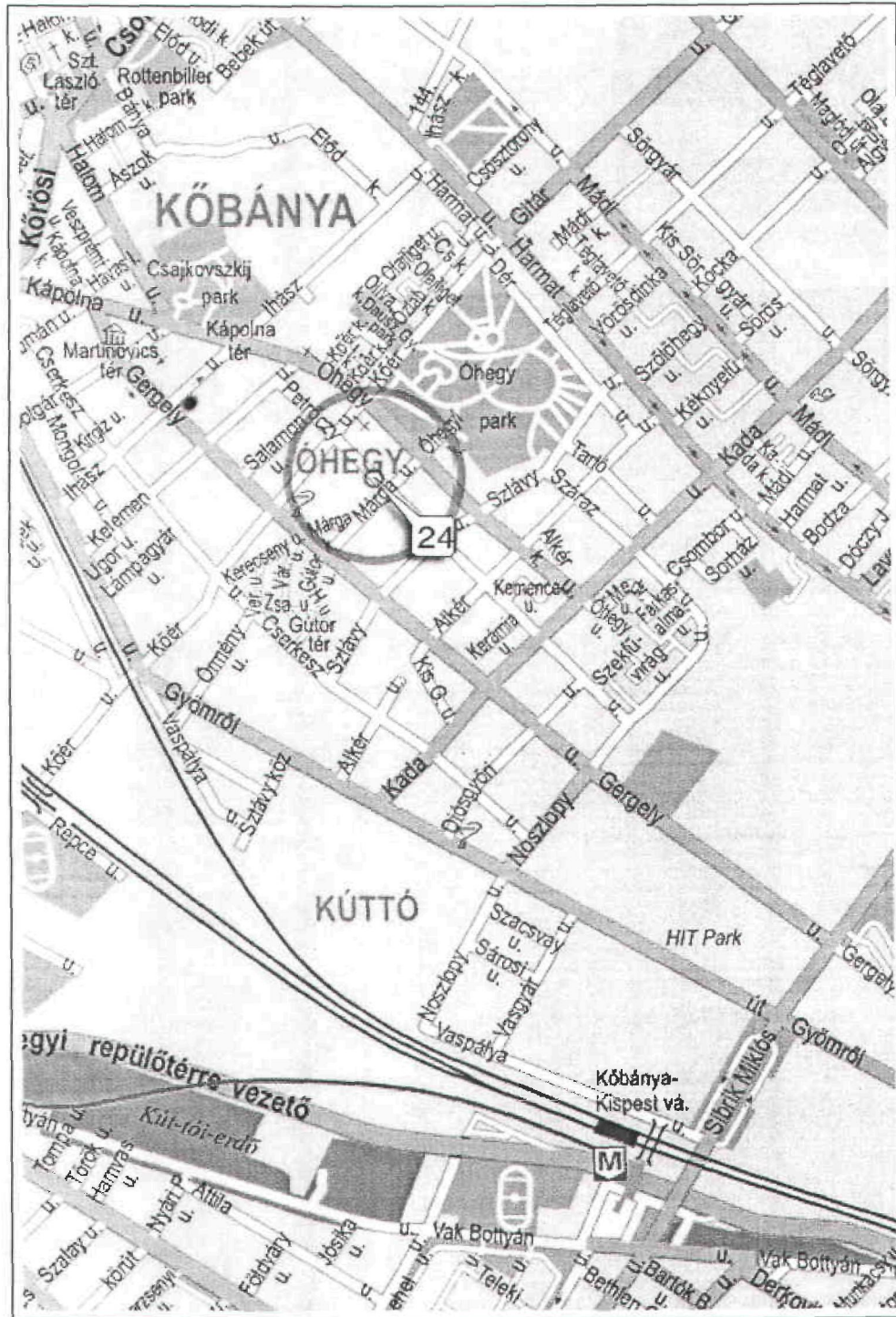
Λ Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság a pályázati kiírásra vonatkozó képviselő-testületi döntés előtt felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy készítse el a Budapest X., Petrőczy u. **24** fsz. 2/a. (fsz. 3.) szám alatti 42011/0/5 hrsz-ú, 38 m² alapterületű megüresedett öröklakás értékbecslési szakvéleményét.

- k₂
- utána k₂
- ...

[42011/0/5/6.]

utcaKERESŐ

Budapest, X. ker. Petróczy u. 24.



© 2003-2010 Arkon Solutions Kft., t?rk?p: Hlisci-Map Kft.

www.utcaKereso.hu