

4/166/61/2009.

Budapest,2009. MÁRCIUS 19.....

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: Bp. X. Hargita sétány 2. F/2. (38942/0/A/2
hrsz.) ingatlan pályáztatásának ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 645/2008. (VIII. 25.) sz. határozatában lehetővé tette, hogy a Bp. X. Hargita sétány 2. F/2. sz. lakást annak akkori bérlője, Mamuzsich Béláné megvásárolja.

Időközben azonban a bérlő elhunyt, így a lakás megüresedett. A Szociális és Egészségügyi Bizottság 2008. december 9-i ülésén a 886/2008. (XII.9.) sz. határozata alapján egyetértett a lakás pályáztatás útján történő értékesítésével, azonban az ügy nem került előterjesztésre további bizottságok üléseire.

Fentiek értelmében kérjük T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja, hogy a Budapest X., Hargita sétány. 2. fsz. 2. szám alatti, 1,5 szobás, 41 m² alapterületű, 38924/121/A/41 hrsz-ú öröklakás pályáztatás útján kerüljön értékesítésre a mindenkori piaci viszonyoknak megfelelő forgalmi értéken.

Határidő: azonnal

Felelős: Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős: Fecske Károly

Budapest, 2009. március 05.



Fecske Károly
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István
jegyző



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST Pf. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 261-1849 FAX: 263-1633

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Bp. X. Hargita sétány 2. E. lh. fsz. 2. szám alatti,
38924/121/A/41 hrsz-ú
önkormányzat tulajdonában álló társasházi lakás
forgalmi értékének meghatározásáról



A szakvéleményt kidolgozta:

Ellenőrizte:


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
Nikodém Károlyne (02907/2001)
Ingatlan értékbecslő


Hégedős János
divízióvezető

Készült: 2009-03-03



TARTALOMJEGYZÉK

- **Összefoglalás**
- **Előzmény**
- **Értékelés célja**
- **Alkalmazott eljárások, módszerek**
- **Vállalások és korlátozó feltételek**
- **Vizsgált szempontok**
- **Általános leíró információ**
- **Forgalmi érték meghatározása**

MELLÉKLETEK

1. Összefoglalás.

Az ingatlan címe	1101 Bp. Hargita sétány 2. E. lh. fsz. 2.
Hrsz:	38924/121/A/41
Tulajdonos	X. ker. Önkormányzat 1102 Budapest, Szent László tér 29.
Bérlő	nincs
Az ingatlan alapterülete (tulajdoni lap szerint)	41 m ²
Megbízó	Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 1107 Budapest, Ceglédi út 30.
Megbízott	Kőbányai Vagyonkezelő Zrt Ingatlanforgalmazási Divízió 2009-03-04
Az értébecslés időpontja	
Az értékelt ingatlan forgalmi értéke	7.700.000,-Ft

2. Előzmény:

Tárgyi lakás bérlője elhalálozott. Az üresen álló lakást a Bp. Főváros X. ker. Kőbányai Önkormányzat, mint tulajdonos, értékesíteni kívánja. Az érvényben lévő, idevonatkozó önkormányzati rendelet értelmében a lakás értékesítése a mindenkor piaci viszonyoknak megfelelő forgalmi értéken történhet. Ennek megállapításához szükséges az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

3. Az értékelés célja:

Az értékelés célja, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk a 1101 Bp. X. Hargita sétány 2. E. lh. fsz. 2. szám alatti, 41 m² alapterületű, összkomfortos lakás valós piaci értékét, pályáztatás útján történő értékesítés miatt.

Jelen szakvéleményünk a keltezéstől számított 90 napig érvényes. Használatáról a Megbízó jogosult dönteni. Egészének, vagy részeinek felhasználása harmadik személyek részéről, csak és kizárólag a Megbízó írásbeli felhatalmazásának birtokában lehetséges.

Értébecslési szakértői véleményünk három magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott kettő példányt a Megbízó részére átad. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

4. Alkalmazott eljárások és módszerek:

Az ingatlanon és közvetlen környezetében 2009. március 2.-án egy alkalommal tartottunk helyszíni bejárást.

Tanulmányoztuk a területre érvényes Részletes Rendezési Tervet, valamint személyesen tájékozódunk a területen tervezett esetleges fejlesztésekkel, a jelenlegi és a tervezett közmű adottságokkal kapcsolatban.

A bejárások és a személyes egyeztetések tapasztalatait rögzítettük és azokat szakvéleményünk kialakítása során figyelembe vettük.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

- piaci megközelítés alapú módszerrel,
- hozamszámításon alapuló módszerrel,
- költség alapú értékelés módszerével,
- egyéb elfogadott módszerrel,

határoztuk meg.

A piaci megközelítés módszerével történő forgalmi érték meghatározásához felhasználtuk az Ingatlan és Befektetés c. kiadvány legutóbb megjelent példányaiban közzétett összehasonlító ingatlanértékesítési adatokat, az ingatlangazdálkodásban jártas közvetítő irodák és szakértők tapasztalatait, az Illetékhivatal adatait és nem utolsósorban a saját magunk által végzett ingatlan értékesítések és értékbecslések elmúlt időszaki adatait.

5. Vállalások és korlátozó feltételek.

- Jogi természetű ügyekben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnének tisztázhatók. Az ingatlannal szemben fennálló esetleges követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- Szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat megbízható és hivatalos forrásokból gyűjtöttük, vagy helyszíni felmérés alapján határoztuk meg.
- Nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások szolgáltattak részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajmechanikai és geológiai állapotvizsgálatokat.
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.

- A forgalmi érték meghatározása az értékelés időpontjában fennálló hazai piaccgazdasági helyzet és az értékelés időpontjában érvényes forint vásárlóerő figyelembe vételével történt.

6. Vizsgált szempontok:

A valós piaci érték meghatározása előtt a 3. pontban ismertetett módon személyesen vizsgáltuk meg a tárgyi ingatlant, tanulmányoztuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratanyagot, továbbá figyelembe vettük:

- Az ingatlan elhelyezkedését, nagyságát, alakját és hasznosságát,
- a legkedvezőbb hasznosítást elősegítő és azt akadályozó tényezőket,
- az értékelendő ingatlanra és közvetlen környezetére érvényes Részletes Rendezési Tervet,
- az ingatlan legértékesebb és legjobb hasznosítását,
- a közelben és a nem távoli helyeken értékesített, hasonló adottságú ingatlanok eladási és kínálati árait.

7. Általános leíró információk:

- Az épület főbb szerkezeteinek, környezetének ismertetése:

A szabadon álló, teleszerű elhelyezéssel épített lakóépület az 1980-as években épült, panel szerkezetű, pince + három lakószint + padlástér építésű. A felmenő falazaton elválkozás nem látható. A függőleges teherhordó szerkezet panel, a közbenső és zárófödém vasbeton, a magastető hagyományos ácsszerkezetű, héjalása betoncserep. A homlokzat festett. Az épületekkel körülhatárolt belső udvar pihenő jellegű, rendezett.

Az ingatlan Kőbánya regionális városközpontjának közelében helyezkedik el, a Kőbányai út Pongrácz út által határolt területen. Megközelítése kiváló, gépkocsival történő közlekedést feltételezve szilárd útburkolatú úton közvetlenül, tömegközlekedési járművel is egyaránt jól megközelíthető. Parkolási lehetőség az ingatlanon kívül csak közterületen lehetséges. Az ingatlan környezetében hasonló jellegű lakóépületek, valamint az un. Pongrácz telep lakóépületei helyezkedik el. A lakossági ellátás gyenge, az alapvető ellátás csak kisebb kereskedelmi egységekkel biztosított, a Polgármesteri Hivatal létesítményei, pénzügyintézetek, egészségügyi ellátás, bevásárlási lehetőség, stb. Kőbánya városközpontjában néhány percen belül elérhetők.

Az értékelt lakás a földszinten helyezkedik el. Helyiségei: egy + fél szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel. A külső nyílászárók szerkezete fa, üvegezése hőszigetelt.

A lakás összkomfortos, a fűtése és melegvíz ellátása ház központi ellátással biztosított.

A lakás alaprajzi kialakítása jó, a hálószoa ablaka a zárt, elkerített kertre néz, a műszaki állapot közepes, felújítása javasolt.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (38924/121/A/41 hrsz)
Szociális és Egészségügyi Bizottság 886/2008 (XII.9.) határozata
Térkép másolat
alaprjz
Fényképek



homlokzat



konyha



zárt, belső udvar



szoba



ingatlan környezete



félszoba



előszoba



fürdőszoba WC-vel



mint előző

TAKARNET v5.1.1

Felhasználó:

KOB227 (Kilépés)

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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.02.09

BUDAPEST X.KER.

Helyterület 38924/121/A/41 helyrajzi szám

1101 BUDAPEST X.KER. Hargita sétány 2. lh:E. földszint. ajtó:2.

I. rész

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	41	1 1	141/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 32915/1/1996/96.01.05

bejegyző határozat: 173346/1/1999/99.06.24

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32915/1/1996/96.01.05

jogcím: vétel

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

10./ Napirendi pont:

Javaslat üres, beköltözhető lakás megpályáztatására

886/2008. (XII. 9.) sz. Szociális és Egészségügyi Bizottság határozata

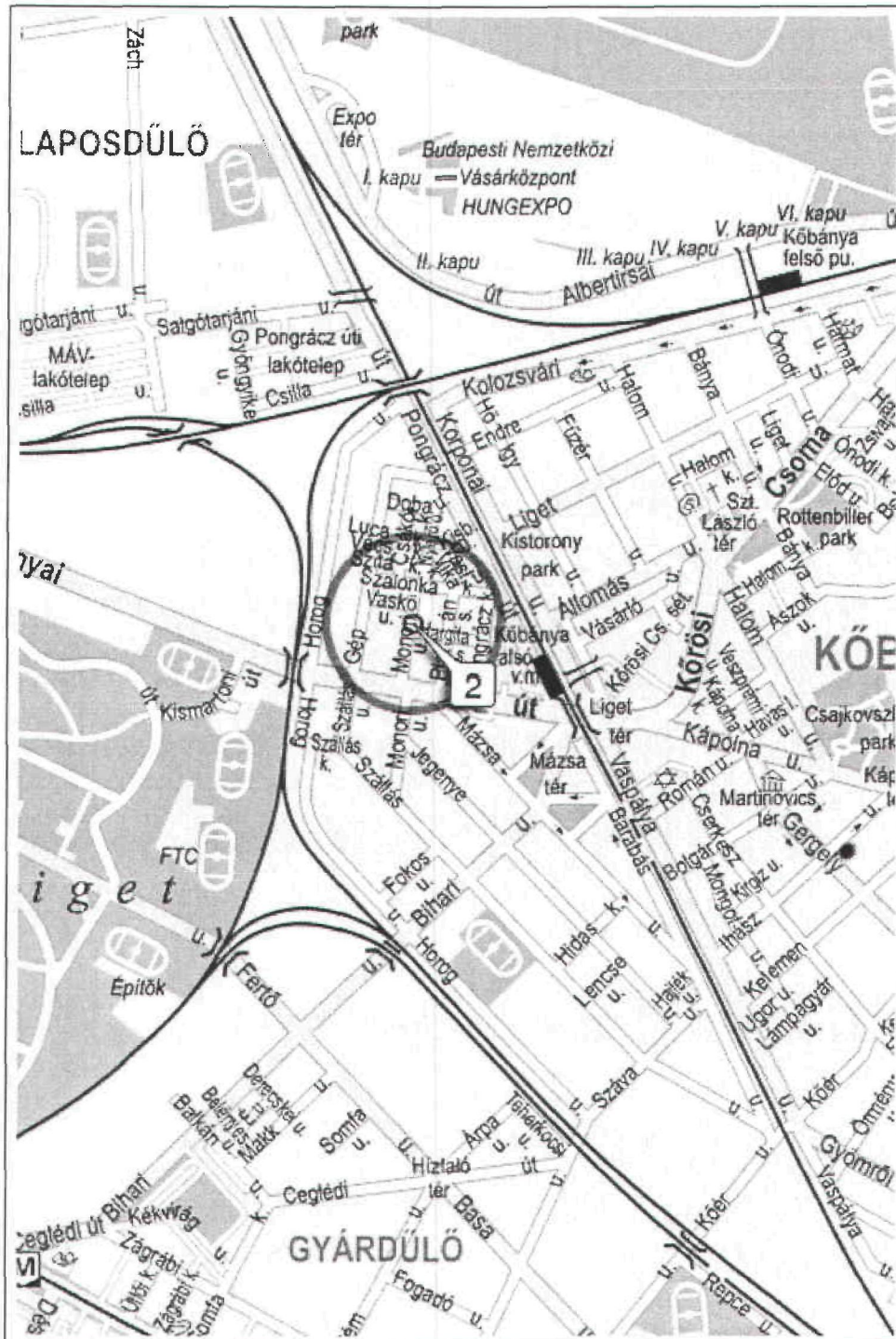
(10 igen, egyhangú szavazattal)

A Szociális és Egészségügyi Bizottság egyetért azzal, hogy a Budapest X., Hargita stny. 2. fsz. 2. szám alatti, 1,5 szobás, 41 m² alapterületű, 38924/121/A/41 hrsz-ú öröklakás pályáztatás útján kerüljön értékesítésre a mindenkori piaci viszonyoknak megfelelő forgalmi értéken.



utcaKERESŐ

Budapest, X. ker. Hargita sétány 2.



© 2003-2009 Arkon Solutions Kft., térkép: Hiszi-Map Kft.

www.utcakereso.hu