

6/265/49/2009.

Budapest, 2009. ÁPR. 16

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Főosztály**

Tárgy: Tájékoztató a Kada utcai Általános Iskola udvarának bővítésével kapcsolatban elkészült értékbecslésről (Gergely u. 63. megvásárlása)

Tisztelt Képviselő-testület !

Tájékoztatom Önöket, hogy a Képviselő-testület az 1526/2008.(X.16.) sz. határozatával felhatalmazta Győri Dénes alpolgármester urat, hogy folytasson tárgyalást a Budapest, X. Gergely u. 63. sz. alatti felépítményes ingatlan tulajdonosaival az ingatlan esetleges megvásárlásáról a Kada utcai Iskola bővítése érdekében.

A testületi határozat végrehajtása érdekében elkészítettük a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel az ingatlan forgalmi értékbecslését, mely megállapító részeit előterjesztésünkhöz mellékeljük.

A 2009. január 13-án készült szakvélemény a 41661 hrsz-ú 1333 m² alapterületű telken elhelyezkedő 276 m² bruttó felépítmény értékét nettó 49.9 M Ft-ban állapította meg.

A testületi felhatalmazás alapján a tulajdonosokkal 2009. március 3-án egyeztetést folytattunk le, amelyről készült emlékeztetőt előterjesztésünkhöz csatoljuk.

A tárgyaláson elhangzottak közül ki kell emelnünk az általuk kért 62 M Ft eladási árat, amely jóval meghaladja a vagyonértékelésben meghatározott összeget.

A tulajdonosok az ingatlan teljes kiürítését 2009 július hónapra tudnák vállalni.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban a következő határozatot hozta:

182/2009. (III. 17.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata

„...A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság nem javasolja a Képviselő-testületnek a Budapest X., Gergely u. 63. szám alatti felépítményes ingatlan megvásárlását a Kada utcai Általános Iskola bővítése érdekében...”

Kérem Önöket, hogy az előterjesztéshez csatolt emlékeztető és forgalmi értékbecslés, valamint a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság fenti határozata alapján a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek:

kt

Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete nem kívánja megvásárolni a Budapest, X. Gergely u. 63. sz. alatti felépítményes ingatlant a Kada utcai Iskola bővítése érdekében. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy erről tájékoztassa az érdekelteket.

Határidő:

2009. május 15.

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

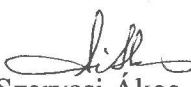
Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző


Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. április 6.


Szarvasi Ákos
főosztályvezető

Törvényességi szempontból
látta:


dr. Neszteli István
jegyző
14.

JEGYZŐKÖNYV

mely készült 2009. március 3 -án (kedden) 09:00 órakor a Polgármesteri Hivatal Budapest, X. Szent László tér 16. III. 307 sz. hivatalos helyiségében

Tárgy: a Budapest, X. Gergely u. 63. sz. alatti felépítményes ingatlan esetleges megvásárlásával kapcsolatos egyeztető tárgyalás az ingatlan tulajdonosaival

Jelen vannak:

Varró István tulajdonos

Szakács Sándorné tulajdonos

Ecker Ferencné haszonélvező

Ventzl József osztályvezető (Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály)

Kovács József előadó (Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály)

Jelen lévő felek előtt ismeretes, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete – a Kada utcai Általános Iskola és Óvoda igazgatójának területbővítésre irányuló kérelmével kapcsolatban – felkérte a Polgármestert, hogy folytasson tárgyalást az ingatlan tulajdonosaival erre vonatkozóan.

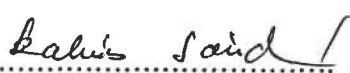
A tulajdonosok 62 M Ft-ban jelölték meg az ingatlan elidegenítési árát. Kérik, hogy az Önkormányzat a döntésénél vegye figyelembe azt a tényt, hogy az adás-vételi szerződés megkötése után a vételárból 3 lakást kell vásárolniuk.

A tulajdonosok a szerződés megkötése után, 2009 július hónapra tudják vállalni az ingatlan kiürítését és annak az Önkormányzat részére történő birtokba adását.

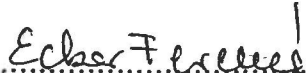
A Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály munkatársai tájékoztatják jelenlévő tulajdonosokat, hogy az ingatlan elidegenítésével kapcsolatban a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottsága jogosult dönteni, mely Bizottság előre láthatóan 2009. március 17-én tartja soron következő ülését.

A Főosztály a tulajdonosok által most meghatározott elidegenítési árát a Bizottság elé tárja döntés végett, az ott meghozott határozatról pedig írásban értesíti a tulajdonosokat.

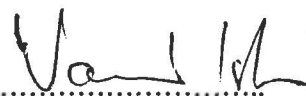
K.m.f.



Szakács Sándorné



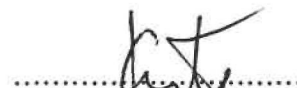
Ecker Ferencné



Varró István



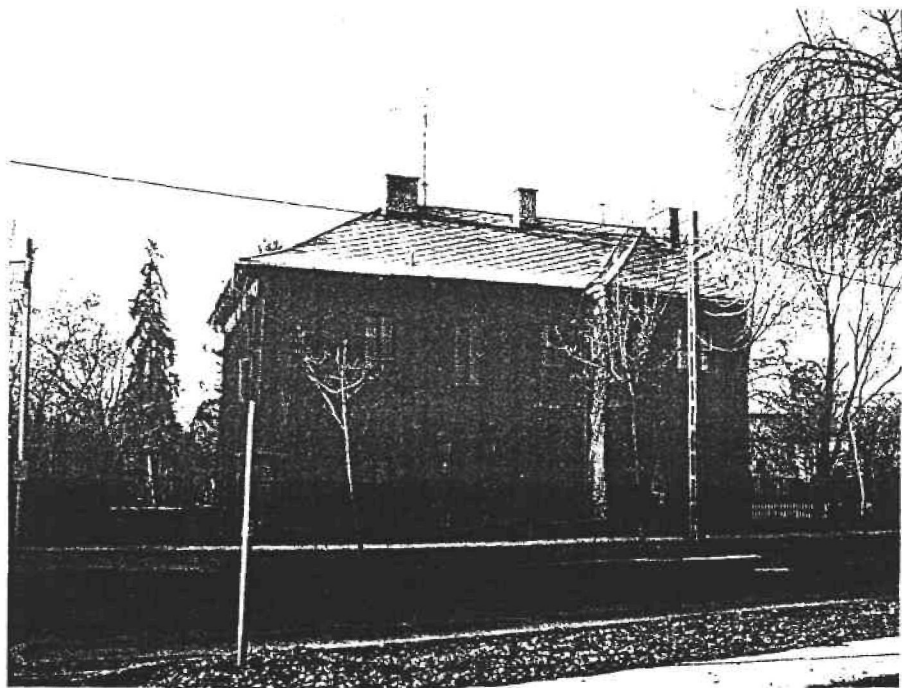
Ventzl József



Kovács József

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a
Budapest, X. kerület
Gergely utca 63. sz alatti,
41661 hrsz alatt felvett,
magán tulajdonú ingatlanra vonatkozóan



Szakvéleményt kidolgozta:

Szakvéleményt ellenőrizte

Tallósy Berta

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
2.

Nikodém Károlyné

Tallósy Berta
Ingatlan értékbecslő, egységvezető

Nikodém Károlyné
Ingatlan értékbecslő

Készült: 2009.01.13.

1. Megbízás:

Az értékelő társaság: **Kőbányai Vagyonkezelő ZRt (1107. Bp. Ceglédi út 30.)**
 Szakértő(k) neve: **Tallósy Berta** telefonszám: **06 30 289 2859**
 Az értékelés fordulónapja: **2009.01.09.**
 A megbízás hivatkozási száma: **Kőb. Önk. Polg.Hivatal Megrendelése 2008.12.02.**
 A vizsgálat célja:

Tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása, valamint az épületben lévő lakások és nem lakások (várható albetétek) forgalmi értékének a meghatározása

2. Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: **41661**
 Az ingatlan természetbeni címe: **1103 Budapest, Gergely u. 63.**
 Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe: **1103 Budapest, Gergely u. 63.**
 Az ingatlan megnevezése: **Kivett lakóház udvar**
 Az ingatlan hasznosítási formája: **Lakóház**
 Telek területe: **1333 m²**
 Összes bruttó felépítmény terület: **276 m²**
 Felépítmények darabszáma: **3 db**

Egyéb megjegyzés: Értékelés során - melléképületeket figyelmen kívül hagytuk, mivel az ingatlan nyilvántartásban nem szerepelnek.

Piaci érték:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint: 49 900 000.- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint: 0.- Ft
Költség elvű megközelítés szerint (csak ellenőrző módszer): 64 700 000.- Ft

Egyeztetett végső piaci érték: 49 900 000.- Ft

Mellékletek:

1. Fényképek
2. Tulajdoni lap
3. Alaprajz
4. Helységi lista
5. Térképmásolat
6. Megrendelő; Ajánlat
7. Szabályozási terv


 KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ RT.
 PH

2.

Tallósy Berta
 Az értékelő aláírása

8. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:

8.1. Elhelyezkedés

Az ingatlan Kőbánya Kúttó elnevezésű városrészében önálló ingatlanként fekszik, a Gyömrői útról nyíló Kada utcából megközelíthető. Közvetlen környezetében található a Gyömrői út, mely kiemelt közlekedési főút és a Liget tér valamint a Ferihegyi (gyorsforgalmi) út összekötésében is szerepet játszik. Így Budapesti szinten is kiemelkedő jelentőségű.

Az ingatlan közvetlen környezetét jellemzően telephelyek, lakóépületek alkotják, a közvetlen szomszédban iskola helyezkedik

8.2. Megközelítés

Városi viszonylatban az ingatlan megközelíthetősége jónak tekinthető, melyben nagy szerepet játszik a Metró közelsége, valamint a Gyömrői úton közlekedő busz, mely a Liget tér, valamint a Kőbánya-Kispest metró és MÁV állomást teszi elérhetővé. A megállók ingatlantól való távolsága cca. 200 méter.

Az ingatlan gépkocsival közvetlenül a szilárd burkolatú Gergely utcáról közelíthető meg, mely utca közvetlenül a Kada utcából csatlakozik a nagy forgalmú Gyömrői úthoz, melytől való távolsága cca. 200-300 méter. Az ingatlan közvetlen környezetében a parkolás, közterületen lehetséges, illetve az ingatlan kialakítása lehetővé teszi az ingatlanon belüli való parkolást is, udvaron belül és a garázsban.

Gyalogos közlekedést feltételezve a Gyömrői úton található buszmegállóktól, kiépített járdán közelíthető meg az ingatlan.

8.3. Telek ingatlan adatlapja, általános jellemzése

Telek adatlap

lakott településen belüli elhelyezkedése:	Budapest X. kerület (Kőbánya), Kúttó városrészében, kerületi határvonal közelében. Kerület, regionális központjától cca. 2 km távolságra helyezkedik el.
a telek területe:	1333 m ²
a telek beépítettsége:	cca. 17% (beépített br. terület: ≈ 280 m ²)
a telek alakja, formája:	Szabályos négyszög
a telek határai, kerítettsége:	Szabadon álló, utcafronti épület, valamint kerítéssel kerített L4 övezetben
a telek tájolás:	ÉK - DNY (bejárás tengelyét tekintve)
domborzati és lejtésviszonyok:	Szemrevételezéssel sík terület
a terület nyitottsága:	Beépített, nyitott
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Gépkocsival közvetlenül a Gergely utcáról, aszfaltozott útról, megengedett parkolás közterületen, és ingatlanon belül korlátozottan. Tömegközlekedési (busz, metró, villamos) – megállók 5-15 perces távolságon belül

a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Lakóépületek, intézményi, kereskedelmi telephelyek
ingatlan jelenlegi hasznosítása:	Lakóépület
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Az övezeti besorolást illetve a környezetet figyelembe véve társasház kialakításra, iskola közelségét figyelembe véve – könyvtár kialakítására, továbbá vállalkozás célú, műhely, telephely célra hasznosítható ideálisan.
vezetékes távközlési kapcsolat:	van,
közmű ellátottsága:	összközműves (külső/belső)
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	Térburkolat, valamint kisebb felületen füvesített, örökzöld fakkal és dísnövényekkel beültetett.
Környezeti állapot:	Esztétikailag kifogásolható, átlagos utcai környezet, némi, jellemzően gondozatlan növényzettel.
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Fejleszthető terület (+), Környezeti, műszaki avultság (-)

Általános, szöveges jellemzés

A telek tájolása, az épület bejáratához viszonyítva EK-i. Domborzatát tekintve jellemzően síknak mondható, alakját tekintve pedig szabályos négyszög. Az ingatlan környezete jellemzően lakóépületekből, valamint két gazdasági épületből áll – amely az ingatlan-nyilvántartásban nincs bejegyezve, esztétikailag kissé rendezetlen benyomást kelt. Az ingatlan szabályos négyszög telek, mely szabadonálló beépíthetőségű, beépítettsége megfelelő. A szabályozási tervben 25%-os beépítési határ van, melyet a beépítettség nem halad meg.

Az ingatlanon található egy főépület, amely a térképmásolaton is látható, illetve hátsó telekhatáron álló melléképület, és Gergely utcáról megközelítve, jobboldali telekhatáron álló melléképület. A melléképületre és a baloldali telekhatárra szintén, csatlakozó fémváz szerkezetű építmények lettek kialakítva, amit a felméréskor figyelmen kívül hagytunk, tekintettel a bontható szerkezeti kialakításra és tekintettel arra, hogy nem szerepelnek az ingatlan nyilvántartásban.

Az főépületében 2 db lakás került kialakításra (földszinti lakás és emeleti lakás), valamint 3 önálló bejáratú helység a melléképületekben található. A lakások jelenleg lakás célra vannak hasznosítva.

Az ingatlan belső udvara, esztétikailag hátrányos megjelenésű, a toldalékos jellegű, fémváz szerkezetű építmények miatt elsődlegesen.

8.4. Építmény általános jellemzése

Építmény adatlap

Építés éve:	1936 -es évek
Felújítás éve:	Teljes felújítás nem volt, részleges: festés, mázolás, burkolás (emeleti lakás); helyenként nyílászárók cseréje, gázfűtés felújítása – cirkó + radiátorok bevezetése (földszinti lakás).
Szintek száma:	PE + Fsz + Emelet
Funkció:	Lakóépület
Épület szerkezete:	Hagyományos, falazott téglá szerkezet. Szerkezeti elváltozás nem, látható.
Alapozás	Beton, téglá, sávalap szerkezeti elváltozás nem látható
Szigetelés	Falazati nedvesség nem látható. Tető faszerkezet sérülése, valamint egy - két mennyezeti repedés, tetőszerkezet teljes avulására utal.
Felmenő falazat	Égetett téglá – B 30 - as
Födém szerkezet:	Fafödém, meghajlás nem látható.
Tetőszerkezet:	Összetett nyeregtető, pala lemez fedéssel.
Nyílászárók:	Fa és vas anyagú, jellemzően korszerűtlen, avult nyílászárók.
Padlóburkolatok:	simított beton, műpadló, kerámia, parketta – (földszinti lakásban felújítandó) kerámialap, parketta (emeleti lakásban felújítva)
Falburkolatok:	vakolt, festett – földszinti lakásban felújítandó állapotú
Villamos hálózat:	Műanyag szigetelésű, réz, ill. alumínium vezeték, szabványos – meghibásodásra utaló jelek nem tapasztalhatók.
Vízvezeték hálózat:	Horganyzott vezeték, szabványos – meghibásodásra utaló jelek nem tapasztalhatók.
Csatornahálózat:	AC illetve PVC csövezés vegyesen, meghibásodásra utaló jelek nem tapasztalhatók.
Gázhálózat:	Hegesztett acélcső, rézcső, szabványos – tömítetlenségre utaló jelek nem tapasztalhatók.
Fűtés, meleg víz:	közös helyiségek nem fűtöttek
Világítás:	elégséges, korszerűtlen világítótestek és kapcsoló
Klímatizálás:	nincs
Riasztó:	nincs
Egyéb:	-
Karbantartottsága:	Részlegesen alulkarbantartott, teljes tető felújítása indokolt.
Fizikai avultság:	épület feltételezett kora alapján - 35 %
Esztétikai állapot:	Régi, masszív építésű, sváb jellegű, hangulatos, esztétikus épület.
Környezeti állapot:	Közepes, környezeti szennyezettség nem tapasztalható, nem jellemző.
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Fent hivatkozott műszaki hibák, hiányosságok és műszaki színvonal. (-) Fent hivatkozott telek nagysága, valamint a fejlesztési lehetőség miatt (+)

9. Helyiségkönyv

Épület	Tulajdonos	Funkció	Terület	Komfortfok	Helyiségek
					közlekedő, lépcsőház, előszoba, 4 szoba, WC, konyha, kamra, étkező; fedett terasz, előszoba, kamra, konyha, 1 szoba, WC,
Fsz.1.	Ecker Márta	lakás 1	114,58	összkomfort	fürdőszoba; garázs közlekedő, lépcsőház, előszoba, 4 szoba, WC, fürdőszoba, konyha, kamra, nyitott terasz, mosó szoba
Em.2.	Szakács Sándorné Katalin	lakás 2	110,99	komfort	
Lakás összesen:			225,57 m²		
M.é. I.	üres	nl. helyiség	cca.	30 m ²	felmérés szerint
M.é. II.	üres	nl. helyiség	cca.	20 m ²	felmérés szerint
Nem lakás összesen:			50 m²		
Mindösszesen			275,75		

A helyiségek tételes kimutatása a mellékletben, mely az áttekintő gáztervrajz és a tulajdonos által készített és részünkre adott, alaprajz alapján készült, valamint a részletes ellenőrző méréseink szerint. Általunk készített alaprajz csatolásra kerül.

10. Tulajdoni lap, tulajdonosi viszonyok

A tulajdoni lapon szereplő cím: **1103 Budapest, Gergely utca 63.**
 Helyrajzi száma: **41661**

I. rész

Telek területe: **1333 m²**
 Művelési ág: **Kivett lakóház udvar**

II. rész

Tulajdonos: **Ecker Márta**
 Jogcím: **ajándékozás**
 Bejegyző határozat, érkezési idő: **7358/1967/1967.04.25.**
 Tulajdoni arány: **2/6**

Tulajdonos: **Szakács Sándorné Ecker Katalin Ágnes**
 Jogcím: **öröklés**
 Bejegyző határozat, érkezési idő: **168232/1998/1998.08.17.**
 Tulajdoni arány: **2/6**

Tulajdonos: **Varró István**
 Jogcím: **ajándékozás**
 Bejegyző határozat, érkezési idő: **227432/1/2000/00.09.26**
 Tulajdoni arány: **1/6**

Tulajdonos: **Szakács Sándorné**
 Jogcím: **ajándékozás**
 Bejegyző határozat, érkezési idő: **57530/1/2002/02.02.05.**
 Tulajdoni arány: **1/6**

III. rész

Jogosult: **Ecker Ferencné Papp Katalin Mária**
 Utalás: **II / 4**
 Bejegyző határozat, érkezési idő: **168232/1998/1998.08.17.**
 Holtig tartó hasznélvezeti jog az utalás szerinti illetőségre.