

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
CSEVAK Zrt. vezérigazgató		

J A V A S L A T

**a Budapest XXI. kerület Bajáki Ferenc u. 58. című, 210380 hrsz-ú ingatlan
megvásárlására**

Készítette: **Szenteczky János**
vezérigazgató

Előterjesztő: **Szenteczky János**
vezérigazgató

Az előterjesztés egyeztetve:
Halmos Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető
Kernné dr. Kulcsár Dóra
megbízott igazgatási irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Tulajdonosi Bizottságnak
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi 15. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 01. 24.

Az előterjesztés leadva: 2008. január 3.

Testületi ülés időpontja:
2008. január 24.

Tisztelt Képviselő Testület!

Budapest-Csepel Önkormányzata a 44/2004. (XI.26.) Kt. számú rendeletével (CSSZT-XXI-07. számon) elfogadta a Csepel Városközpont Rehabilitációs szabályozási tervét.

A szabályozási tervben a Budapest XXI. kerület Bajáki Ferenc utca 58. című, 210380 hrsz-ú, Drenda István tulajdonában és Drenda Istvánné haszonélvezetében lévő ingatlan a „Csepeli Gerincútba futó” fő gyalogútként szerepel. (1. számú melléklet.)

Az ingatlan tulajdonosa Drenda István 2007. 01. 12-én levelet írt Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának. A levélben jelezte, hogy a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal értesítette arról, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata elővásárlási jogát bejegyezték az ingatlanára. Tudomására jutott, hogy az ingatlana közterület szabályozással érintett.

A levélíró anyagi és egészségügyi helyzete miatt önerőből csereingatlant nem tud szerezni, ezért az Önkormányzatnak szeretne volna csereingatlanként felajánlani tulajdonát egy egylakásos, két kisebb szobával rendelkező telkes ingatlanra, mely hasonló funkciókkal bír, felújításra nem szorul, azonnal beköltözhető és hasonló nagyságrendű fenntartási költségekkel rendelkezik.

Az Önkormányzatunk ingatlanállományában a tulajdonos által kért feltételeknek megfelelő ingatlan nincs. A paramétereknek megfelelő ingatlan ingatlanpiacról történő megszerzése az Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletük szerint –a szakbizottságok, illetve a Képviselő-testület előzetes döntése vagy előzetes véleményezése miatt– gyakorlatilag nem lehetséges.

A CSEVAK Kft. értékbecslést készített a Bajáki F. u. 58. alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározására. Az 2007. 07. 11-én elkészült értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét nettó 8.500.000,- Ft-ban határozta meg. (2. számú melléklet.)

Az előzetesen lefolytatott egyeztetések során a tulajdonos jelezte, hogy az értékbecslésben meghatározott összeget nem tudja elfogadni és ismételten kérte az Önkormányzatot, hogy a továbbiakban is a 2007. 01. 12-én kelt levelében foglaltak szerint járjunk el. Mivel a paramétereknek megfelelő ingatlant továbbra sem tudunk, illetve tudunk a részére biztosítani, ezért kértük, hogy a határozza meg milyen összeget tart elfogadhatónak, illetve azt is, hogy az igényét lehetőleg értékbecsléssel is támasztassa alá.

Drenda István 2007. 11. 20-val értékbecslést készített, mely az ingatlanának piaci forgalmi értékét nettó 10.608.000,- Ft-ban határozta meg (3. sz. melléklet). A tulajdonos előzetes tájékoztatása alapján ezt az összeget elfogadja. Drenda Istvánné nyilatkozott továbbá, hogy az önkormányzattal megkötendő adásvétel esetén az özvegyi jogáról lemond.

Önkormányzatunk az ingatlan megszerzését –a szabályozási terv ismeretében– elkerülni nem tudja.

Amennyiben az ingatlan megszerzése adásvétel útján nem lehetséges, úgy az ingatlan tulajdonosa a közigazgatási hivatalnál kezdeményezheti a kisajátítási eljárás megindítását, mivel az ingatlan rendeltetését a szabályozási terv valamely később megvalósítandó olyan közérdekű célban (gyalogútban) határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza.

Az épített környezet alakításáról szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. 30. §-a alapján ha a megvételre vonatkozó megállapodás nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

A közigazgatási hivatal által lefolytatott kisajátítási eljárás azonban az ingatlan piaci forgalmi értéke mellett a kisajátítás egyéb költségeit (pl.: eljárási költségek, költözés, stb.) is figyelembe veszi.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 37/2007. (XI.27.) Kt. sz. rendeletének 21. § (7) bekezdése értelmében a jelen vagyontárgy megszerzéséről a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján, annak figyelembevételével a Képviselő-testület dönt.

Tekintettel arra, hogy a Bajáki F. u. 58. szám alatti ingatlan megszerzése a Drenda István által készített értékbecslésben meghatározott érték alatt –közös megegyezés hiányában– nem lehetséges, valamint arra, hogy Önkormányzatunk a hasonló ügyekben tanúsított eddigi ügymeneteiben is törekedett rá, hogy a szükségesnél jobban ne terhelje az egyébként is nehéz helyzetű családok életvitelét azt kérem, hogy a Képviselő-testület a határozati javaslatot fogadja el és döntésével tegye lehetővé az ingatlan adásvétel útján történő megszerzését 10.608.000,- Ft + ÁFA, azaz kerekítve bruttó 12.730.000,- Ft vételáron, a lakásépítési céltartalék terhére.

Szenteczky János

Melléklet:

1. számú melléklet: CSSZT-XXI-07. sz. szabályozási terv kivonata
2. számú melléklet: Értékbecslés 2007. 07. 11.
3. számú melléklet: Értékbecslés 2007. 11. 20.
4. számú melléklet: Egyeztetések

Határozat javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza a Polgármestert a Budapest XXI. kerület Bajáki Ferenc u. 58. című, 210380 hrsz-ú ingatlan –a lakásépítési céltartalék terhére, 10.608.000,- Ft + ÁFA, azaz kerekítve bruttó 12.730.000,- Ft vételáron történő– megvételéről szóló adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő:

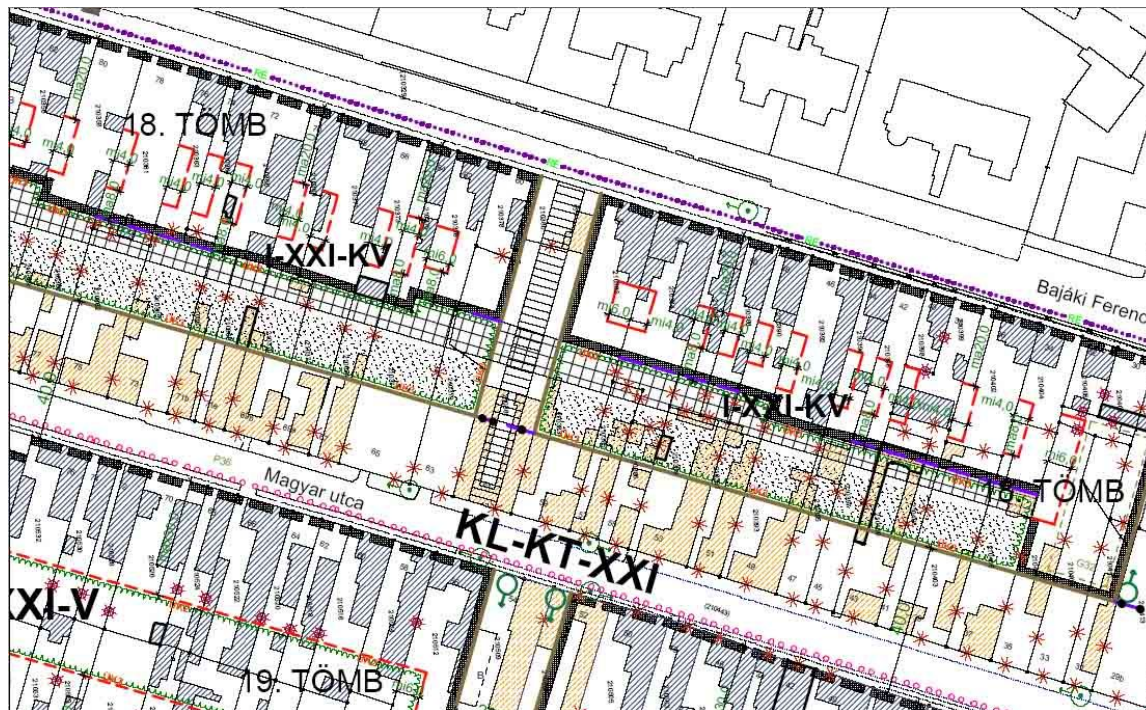
elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. évi költségvetés tervezésekor

Felelős:

Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

1. számú melléklet

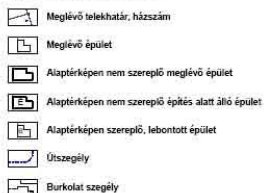


JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK:



ALAPTERKÉPI ELEMEEK:



TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK:





Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értékbecslő és Hasznosító Bt-től Társaság

Budapest, 1095. Mester utca 57.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

Budapest, XXI. Ker. Bajáki Ferenc utca 58.
szám alatti kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlanról.

Készítette: **Zsidákovits Gábor**
ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék sz: 04977/2006.

Zsidákovits Gábor

Ellenőrizte: **Juhász Ferenc**
ingatlanforgalmi értékbecslő, költségszakértő
névjegyzék sz: 01837/97.

Juhász Ferenc



Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értékbecslő és Hasznosító Bt-től Társaság

A keltezésétől számított kilencven napig érvényes!

Készült:

Az értékbecslés fordulónapja: 2007. július 11.

BUDAPEST IMMO Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értékbecslő és Hasznosító Bt-től Társaság

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Aláírólap

4.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

5.0 Megbízás

- 5.1 Megbízás tárgya
- 5.2 Adatszolgáltatások
- 5.3 Szakértői módszerek

6.0 Általános leírás

- 6.1 Környezet
- 6.2 Telek
- 6.3 Közművek
- 6.4 Épületek, létesítmények

7.0 Értékbecslés

- 7.1 Ingatlan jogi helyzete
- 7.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése
- 7.3 Észrevételek

8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

9.0 Melléklet

- ◊ Térképrészlet
- ◊ Tulajdoni lap
- ◊ Alaprajz
- ◊ Állapotrögzítő fényképfelvételek

3.0 Aláírólap

a

Budapest, XXI. Ker. Bajáki Ferenc utca 58.
szám alatti kivett lakóház udvar
megnevezésű ingatlan értékbecsléséhez.

Készítette: Zsidákovits Gábor

Zsidákovits Gábor

ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 04977/2006.

Ellenőrizte: Juhász Ferenc

Juhász Ferenc

ingatlanforgalmi értékbecslő, költségszakértő
névjegyzék szám: 01837/97.



értékbecslő, ingatlan- és költség szakértő és ingatlan- és költség tanácsadó

Dátum: Budapest, 2007. július 11.

4.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása	
1. MEGBÍZÁS TÁRGYA	Az értékelt ingatlan megnevezése: Kivett lakóház udvar
2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	Település(Város, kerület): Budapest, XXI. Ker. Utca, Házsám: Bajáki Ferenc u. 58. HRSZ: 210380
3. TULAJDONVISZONYOK	Név / Ingatlan tulajdonosai: Drenda József 2/3 arányban Drenda József 1/3 arányban Cím: 1210 Budapest XXI. Ker. Bajáki Ferenc u. 58. Teherlapon (Tul. Lap III. oldal) be- jegyzés: 1. bejegyző határozat szerint özvegyi jog. Jogosult: Drenda Istvánné 1212 Budapest XXI. ker. Bajáki Ferenc utca 58. Utalás: II/2-3
4. ÉRTÉKELT JOG	Tulajdonjog
5. ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA	Forgalmi érték megállapítása
6. INGATLAN BEMUTATÁSA / LEÍRÁSA:	Telek nagysága: 255 m ² Megközelíthetősége: Autóbusszal, hévvel a megálló 5- 10 perc gyaloglással érhető el a vizsgált ingatlantól. Közműellátottság: Víz, villany, gáz. Felépítmények építési Kb. 1950 Felépítmények száma: 1 Egység Felépítmények szintjei: 1 Felépítmények állapota: Felújítandó Bruttó szintterület: m ² Nettó számított terület: 48 m ²
7. HASZNOSÍTHATÓSÁG	Jelenlegi funkció: Kivett lakóház udvar Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. Kivett lakóház udvar Használat:

8. **VALÓS PIACI ÉRTÉK / MENEKÜLÉSI ÉRTÉK**

Értékelés elve:	Piaci / bevételarányos megközelítés	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	60-120	Nap
Értékelés fordulónapja:	2007. július 11.	
VAGYONELEMEK	Valós Piaci Érték (Ft)	
Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke:	8.500.000.-	
igény-, per- és tehermentesen		
Azaz:	Nyolcmillió-ötszázezer -forint	
	Forint	

9. **MEGJEGYZÉS**

--

5.0 Megbízás

Csevak KFT. (1215 Budapest, XXI. Ker. Katona József utca 62-64.) megrendelése alapján a Budapest Immo Bt. (1095 Budapest Mester utca 57.) elvégezte a Budapest, XXI. Ker. Bajáki Ferenc u. 58. (210380hrsz.) szám alatti kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapítása céljából.

5.1 Megbízás tárgya

Budapest, XXI. Ker. Bajáki Ferenc u. 58. (210380hrsz.) szám alatti kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozik, az ott lévő berendezésekre, felszerelésekre megbízásunk nem terjed ki.

5.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta:

- ◊ Tulajdoni lap
- ◊ Térképrészlet

5.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egyidőben, 2007. 07. 09.-én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén jelen volt a megbízó.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a tulajdonos biztosította, s egyben tájékoztatott bennünket az épület állapotáról, gondoskodott a létesítmény megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A szintek területi adatait a Megbízó adatszolgáltatása alapján rögzítettük, s azokat alapadatként kezeltük.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

6.0 Általános leírás

6.1 Környezet

Környezete:	belvárosi	kertvárosi	üdülőövezet	külterület
		X		

Megközelíthetősége

Megközelíthetősége:	könnyű	átlagos	nehézkés
		X	

Infrastrukturális ellátottsága:

Infrastrukturális ellátottsága:	teljes körű	alapfokú	hiányos
	X		

Az értékelt ingatlan Budapest XXI. Kerületében, a Bajáki Ferenc utcában található.

Az ingatlan közelében részben hasonló korú és szintszámú, elsősorban lakóépületek, lakóházak találhatók.

Az utca szilárd burkolatú.

A vizsgált ingatlan infrastrukturális ellátottsága átlagos.

Iskola, óvoda, orvosi rendelő, bevásárlási lehetőség, mint egy 0,5-1 km belül található.

6.2 Telek

Területe 255 nm

A telek négyzet alakú, felülete sík, talaja kötött, növényzettel gyéren benőtt.
Az oldalhatáron valamint a hátsó telekhatáron álló felépítmény az utca felől csak úgy, mint hátulról téglafallal, míg oldalról téglafallal és a szomszéd ház által bekerített.
A személyi bejárat fémszerkezetű kapuval szerelt.

6.3 Közműhelyzet

Közmű ellátottsága:	teljes körű	részleges	hiányos
			X

Az ingatlan a közműhálózatokra részben rákötött.

Vízellátás:-

Az ingatlan a városi közműhálózatra rákötött.

Melegvízellátás:

Az ingatlan melegvízellátását, villanybojler biztosítja.

Szennyvízelvezetés:

Az ingatlan zárt emésztőre kötött.

Elektromos ellátás:

Az ingatlan az utca felől a közműhálózatra rákötött.

Gázellátás:

Az ingatlan a városi közműhálózatra rákötött.

Fűtés:

Az ingatlan fűtését gázkonvektor biztosítja.

6.4 Épületek, létesítmények

Az épület funkcionális leírása

Az ingatlanon jelenleg földszintes kialakítású családi ház található.

Az épület az 1950- es években beton alappal és kisméretű tömör téglafalazással épült.

A tető faszerkezetű, egy oldalról tűzfalal határolt kontyolt, cserép héjalású tető.

A tetőszerkezetet tartó födém faszerkezetű.

Az épületben két egymásból nyíló szoba, fürdőszoba wc-vel és konyha került kialakításra.

Az épület mellett egy külön bejáratú rendelkező, csak a kertből megközelíthető kb. 6-7 nm-es kamra került megépítésre.

A telken az utcafronti, és a hátsó kerítés mentén faszerkezetű szerszámoskamra, valamint tároló épült. Ezek a Budapesti 1.sz Körzeti Földhivatal által kiadott térképmásolaton nincsenek feltüntetve. Meg kívánjuk jegyezni, hogy a forgalmi érték meghatározásnál ezeket a tárolókat nem vesszük figyelembe.

2005- ben a teljes vízvezeték hálózat felújításra került.

Az ablakok fa szerkezetűek, szimpla üvegezésűek.

Az ajtók fa szerkezetűek.

A felépítmény állapota felújítandó.

A felépítmény funkcionális helyiségei:

Helyiségek:						
	Nm	Nettó Nm	Padlóburkolat	Állapot/Megj.	Falburkolat	Állapot/Megj.
földszint						
Konyha			műkö	felújítandó	festett/csempe	felújítandó
Fürdőszoba			kerámia	átlagos	csempe	átlagos
Szoba			műkö	felújítandó	festett	felújítandó
Szoba			hajópadló	felújítandó	festett	felújítandó
Kamra			beton	felújítandó	festett	felújítandó
Összesen:		48				

Az épület szerkezeti ismertetése

<i>Alapozás:</i>	Beton
<i>Felmenő falazat:</i>	Tégla
<i>Födémszerkezet:</i>	Fa
<i>Tetőszerkezet:</i>	Fa
<i>Bádogozás:</i>	Horganyzott lemez
<i>Tetőfedés:</i>	Cserép
<i>Válaszfalak:</i>	Tégla
<i>Homlokzati nyílászárók:</i>	Fa szerkezetű, szimpla üvegezésű
<i>Belső ajtók:</i>	Faszerkezetű
<i>Padióburkolatok:</i>	Műkő, kerámia, kerámia
<i>Falburkolatok:</i>	Festett, fali csempe

Beépített berendezések:

A családi ház jelenlegi állapota: felújítandó.

7.0 Értékbecslés

7.1 Az ingatlan jogi helyzete

A Fővárosi Kerületek Földhivatalától a Takamet Információs Rendszeren keresztül 2007. 06. 19-én lekért munkapéldány lap alapján

I. része szerint Budapest ingatlan-nyilvántartásban 210380 hrsz-on szereplő ingatlan megnevezése kivett lakóház udvar, mely természetben a Budapest, XXI. Ker. Bajáki Ferenc u. 58. szám alatt található.

A tulajdoni lap II. részének

2-es sorszámú bejegyző határozata szerint az ingatlan tulajdonosa Drenda István. 2/3 tulajdoni hányadban.

5-ös sorszámú bejegyző határozata szerint az ingatlan tulajdonosa Drenda István. 1/3 tulajdoni hányadban.

A tulajdoni lap III. része

1-es számú bejegyző határozat szerint özvegyi jog. Jogosult Drenda Istvánné 1212 Budapest XXI ker. Bajáki Ferenc u. 58. Utalás: II/2-3

A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt esetleges eltérések:-

A Takamet Információs Rendszeren keresztül lekért tulajdoni lapon, az ingatlan címe: 1210 Budapest XXI, ker. Bajáki Ferenc u. 58. Az ingatlan tulajdonosa Drenda István, aki az adott ingatlanon lakik, címe: 1212 Budapest XXI ker. Bajáki Ferenc u. 58. Véleményünk szerint a helyes irányító szám nem 1210, sem 1212, hanem 1211.

7.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer alkalmazásával került meghatározásra a szóban forgó vagyontárgy valós piaci értéke.

Ezen értéktételestünk forgalmi érték megállapításához lesz felhasználva.

Az alkalmazott három módszer rövid bemutatása:

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozná.

Összehasonlító értékelemzés:

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító piaci adatok:

ajánlati ár	X
értékesítési ár	

	Ingyatlan címe (település/kerület, utca)	Telek nm	Épület nm	Ár Ft	Fajl. Érték Ft/nm	Megjegyzés
1	Bp. XXI. Ker., II. Rákóczi F. út	368	65	16 300 000	250 769	családi ház
2	Bp. XXI. Ker., Volgy u.	572	57	14 500 000	254 385	családi ház
3	Bp. XXI. Ker., Ady E. út.	439	70	17 900 000	255 714	családi ház
4						
5		-				
6		-				
	Összesen:					

Fajlagos átlagár

253,622,-Ft/nm

	Korrektíós tényező %	Korrektíós érték Ft/nm	
Értéknövelő tényező			
1			
2			
Értékcsökkentő tényező			
1 kínálati árak,	-10%		
2 műszaki állapot	-20%		
3			
Összes korrektíó	-30%	-76.086.-	

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület x módosított fajlagos érték

Hasznos alapterület

48nm

Módosított fajlagos érték:

177 536,-Ft

PIACI FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN:

8 521 728

KEREKÍTVE:

8 500 000

Az összehasonlító adatok hasonló adottságú ingatlanoké,
melyek és közel azonos helyen találhatóak.
A fentiekben leírt értékcsökkentő tényezőkkel kell számolni.

Költségalapú megközelítés – újraelőállítási érték

Telek területe: 255 nm

A vizsgált ingatlan környezetében viszonylag kevés a szabadon beépíthető telekingatlan.
A hirdetések szerint 20.000. – 30.000.-Ft./m² között változnak a fajlagos telekárak.
Ezek átlaga illetve a kínálati korrekció figyelembe vételével a vizsgált telekrész fajlagos értékét 20.000. forintban határozzuk meg.
A vizsgált telek számított forgalmi értéke :
 $255 \text{ nm} \times 20.000.-\text{Ft./m}^2 = 5\,100\,000 \text{ Ft.}$

A közmű csatlakozási lehetőségek értéke 500.000. forintban határozható meg.

A felépítmény nettó alapterülete összesen: 48nm

Az építőiparban jelenleg a hasonló jellegű felépítmények nettó kivitelezési költsége kb. 110.000.-Ft./nm.

A felépítmény számított forgalmi értéke:
 $48 \text{ nm} \times 110.000.-\text{Ft./m}^2 = 5\,280\,000 \text{ Ft.}$

Fentiek figyelembevételével az értékelés tárgyát képező ingatlan beruházási értéke:

Telek::	4.600.000.-Ft.-
Közmű:	500.000.-Ft.-
Épület::	5.280.000.-Ft.-
Összesen:	10 380.000.-Ft.-

Az épület adottságai, használhatósága, valamint műszaki állapota alapján megítélésünk szerint 30% értékcsökkenéssel kell számolni.

Fentiek figyelembevételével:

Telek::	4.600.000.-Ft.-
Közmű:	500.000.-Ft.-
Épület::	3.696.000.-Ft.-
Összesen:	8 796.000.-Ft.-

A két módszer alapján kapott értékek a következők:

Alkalmazott módszer	Becsült érték
Költségmódszer	8.796.000.-Ft
Piaci összehasonlítás	8.500.000.- Ft
Jövedelem-megközelítés	-

A két érték egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci érték, folyamatos használatban, 2007. 07.11 -i érvénnyel a következő:

A piaci összehasonlításon alapuló módszert tekintjük értékadónak, mert ez a módszer ad realisabb képet az ingatlan befejezéskor várható forgalmi értékére.

Az újraelőállítási költség alapú érték meghatározást ellenőrzésként, illetve a jelenlegi készütségi fok megállapításához használjuk fel.

Fentiek alapján a Budapest, XXI. Ker. Bajáki Ferenc utca 58. (210380 hrsz.) szám alatti ingatlan valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban tehát:

az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke

8.500.000,- Ft

azaz: Nyolcmillió-ötszázezer -Forint

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabad piaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.

A megállapított értéke csak forgalmi érték meghatározásához használható fel.

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

7.3 Észrevételek

Ügyfél által becsatolt dokumentumokhoz kapcsolódó észrevétel (amennyiben a becsatolt dokumentumok valamelyikében probléma merült fel):-

8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretek és a területek-re vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a méret és területi adatok valóságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valóságát sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Állapotrögzítő fényképfelvételek



UTCA FRONT



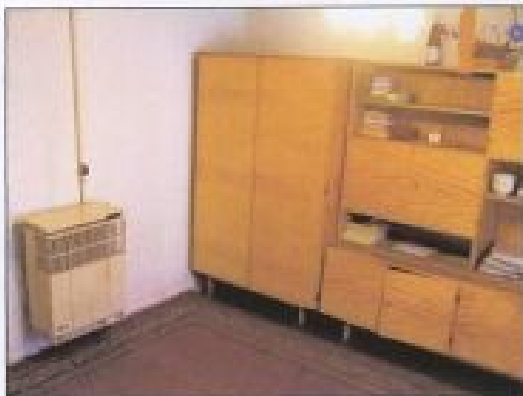
UDVARI HOMLOKZAT



FÜRDŐSZOBA



KONYHA



SZOBA

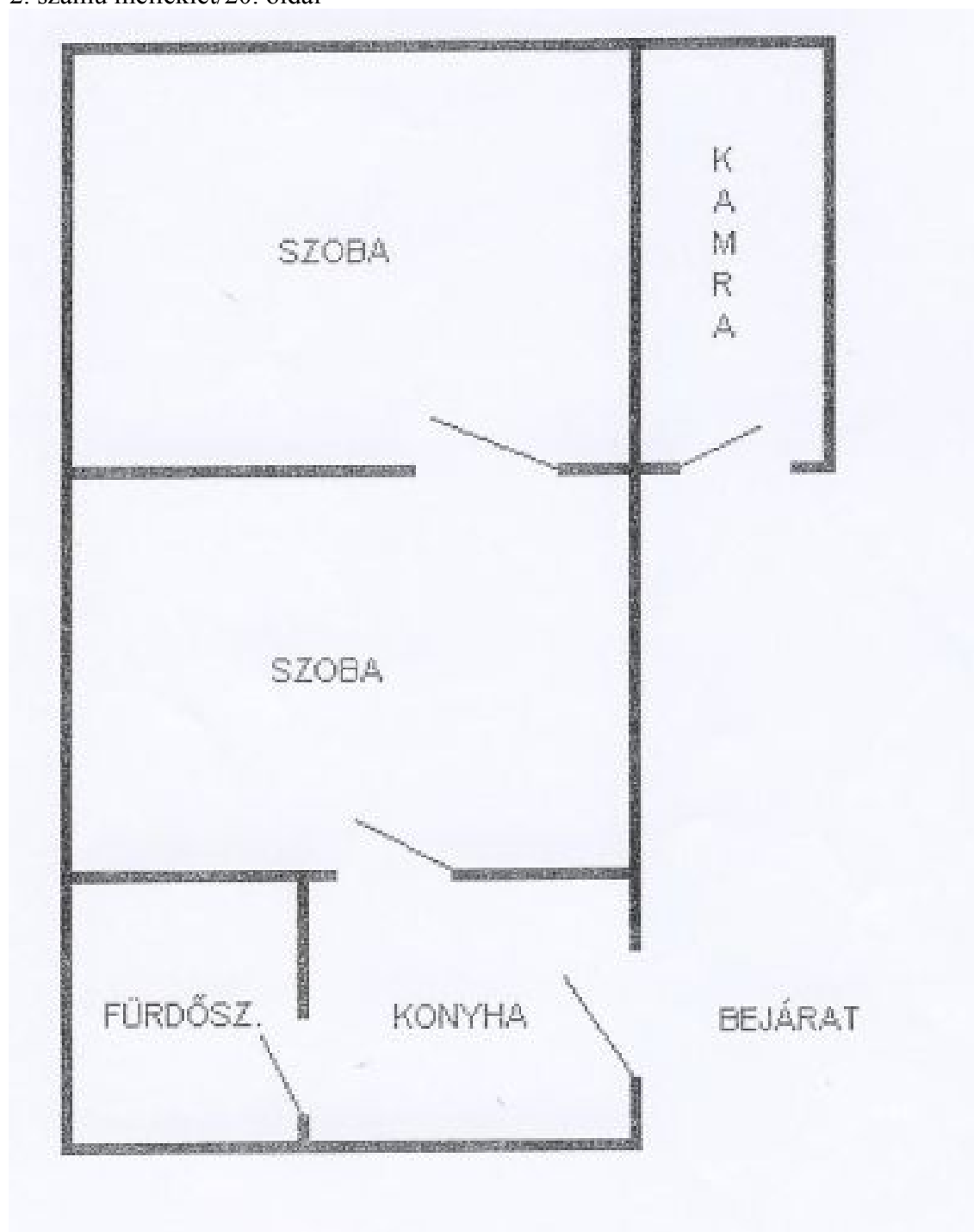


SZOBA



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 PF.: 415.	
Munkapéldány Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható! 2007.06.19	
BUDAPEST XXI.KER. Belterület 210380 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény: 4935
210 BUDAPEST XXI.KER. Bajáki Ferenc utca 58.	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
árverési adatok művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2
min. a	hat. t. jöv. a. fill.
alacsony adatok ter. hat. jöv. ha m2 a. fill.	
- Fióvott lakóház adószáma	
0	255
0.00	
II. rész	
2. Tulajdoni hányad: 2/3	
Bejegyző határozat, érvényesítő idő: 5642/1981/1981.02.12	
jogcím: öröklés	
jogallás: tulajdonos	
név : Bronda István	
anyj. :	
a. név :	
cím : 1	
tul. hányad: 1/2 tul. hányadot módosító határozat:	
tul. hányad: 1/2 tul. hányadot módosító határozat:	
3. Tulajdoni hányad: 1/3	
Bejegyző határozat, érvényesítő idő: 200436/1/1996/03.08.13	
jogcím: vétel 124660/1993 (04.13.)	
jogallás: tulajdonos	
név : Bronda István	
anyj. :	
a. név :	
cím :	
III. rész	
1. Bejegyző határozat, érvényesítő idő: 5642/1981/1981.02.12	
arverési jog	
utalás: II /2-3.	
jogcím:	
név : Bronda István	
az. név: Tait Julianna	
anyj. :	
a. név :	
cím :	
Tulajdoni lap vége	





SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

MEGBÍZÓ: **Drenda István 1212 Budapest Bajáki F. u. 58.**

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Az ingatlan megnevezése: **Lakóház, udvar**

AZ INGATLAN CÍME:

Település, kerület: **1212 Budapest, XXI.**

Utea, házszám, szint, ajtószám: **Bajáki F. u. 58.**

Hrsz: **210380**

TULAJDONVISZONYOK:

Név: **Drenda István** 1/1 tulajdoni hányadban

Cím: **1212.Budapest, Bajáki F. u. 58.**

Teherlapon bejegyzés: **Drenda Istvánné özvegyi joga**

ÉRTÉKELT JOG: **Tulajdonjog**

ÉRTÉKELES CÉLJA: **Elidegenítés**

AZ INGATLAN BEMUTATÁSA:

Környezeti és infrastruktúrális adottságok: **belterületi, megfelelő ellátottságú**

Megközelíthetőség: szabályozott **kiépített** kiépítetlen utcában van

Beépítési mód: laza hézagos zárt sorú zöldövezeti kertes lakótelep **ipari terület**

Épület építési ideje: **1950.**

Épület szintjeinek száma: **1**

Teherhordó falazat: **tégla**

Födém: **fa**

Tetőszerkezet és fedém: **fa + cserép**

Közműellátottság: **víz, villany, gáz,** csatorna, **emésztő,** telefon, kábel TV

Komfortfokozat: összkomfortos **komfortos** félkomfortos komfort nélküli

Felszereltsége: redőny **reluxa** klíma **vízóra**

Nyílászárók: **fa** műanyag **fém**

Fűtés mód: távhő **gáz: egyedi,** központi **villany** szilárd **egyéb**

Melegvízellátás: távhő **gáz** **villany**

Nettó hasznos alapterület: **48 m²** **+255 m² telek**

Helyiség	db	burkolat	műszaki állapot	megjegyzés
Előszoba+konyha	1	műkő	felújítandó	
szoba	1	hajópadió	felújítandó	
főlszoba	1	műkő	felújítandó	
konyha	1	linóleum	felújítandó	
kamra				
étkező				
fürdőszoba+wc	1	kerámia	felújítandó	
wc				
gardrob				

AZ ÉRTÉKELT LAKÁSRA VONATKOZÓ EGYÉB MEGJEGYZÉSEK:

Telek: Részben közművesített, minden oldalról körbekerített, 255 m² alapterületű belterületi ingatlan.

Lakás: Felújításra szoruló, gyenge műszaki állapotú, szabadon álló családi ház.

PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

Hasonló adottságú helyi lakások piaci forgalmi értéke		
1. XXI. Szent István u.	60 m ² épület +240 m ² telek	13.800.000.- Ft
2. XXI. Kerület	53 m ² épület +259 m ² telek	14.000.000.- Ft
3. XXI. Viharút út	50 m ² épület +360 m ² telek	14.400.000.- Ft
Fajlagos m ² ár:	261.000.-Ft/m ²	
Felszereltség, műszaki állapot, helyi adottságok miatt eltérés	-15%	
Módosított fajlagos m ² ár:	221.000.-Ft/m ²	
Az ingatlan piaci forgalmi értéke 10.608.000.- + 20 % ÁFA=12.729.600.- Ft		
Figyelembe vett értékesítési időtartam: 90 nap		
Értékelés fordulónapja: 2007. november 20.		

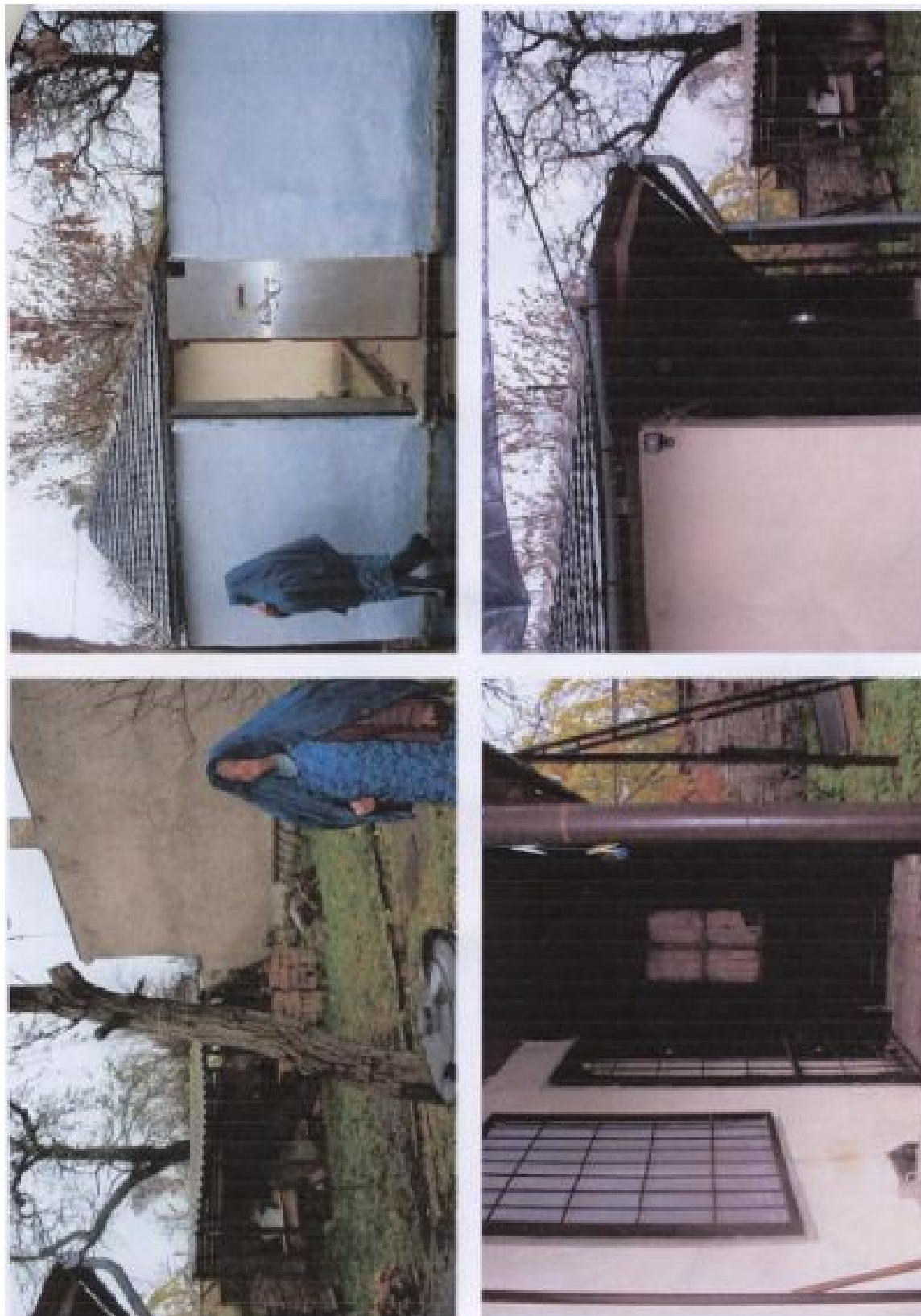
AZ INGATLAN VALÓS PIACI ÉRTÉKE: -12.730.000.-Ft

AZAZ -Tizenkétmillió-hétszázharmincezer- Ft

Budapest, 2007. november 20.

Kocsis Lászlóné
Kocsis Lászlóné
Ingatlanforgalmi szakértő

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.		
Munkapéldány Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható! 2007.11.13		
BUDAPEST XXI.KER. Helyrajzi szám 210380		Szektor: 61 Térképszámvény: 4935
1210 BUDAPEST XXI.KER. Bajáki Ferenc utca 58.		
1. Az ingatlan adatai:		
Előzetes adatok		
terület kat. t. jöv. előzetes adatok előzetes ág/kivett megnevezés/ h. fill. ter. kat. jöv	min.o	ha m2
ha m2 h. fill		
- Kivett lakóház udvar 0.00 0 250		
2. tulajdoni hányad: 2/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 5642/1981/1981.02.12 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Brenda István szül. : s.név : cím : tul. hányad: 1/2 tul. hányadot módosító határozat; tul. hányad: 1/2 tul. hányadot módosító határozat;		
3. tulajdoni hányad: 1/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 300436/1/1999/93.04.13 jogcím: vétel 124640/1993 (04.13.) jogállás: tulajdonos név : Brenda István szül. : s.név : cím :		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 5642/1981/1981.02.12 örvegy. jog uralás: II /2-3. jogosult: név : Brenda Istvánné s.név: Tuli Julianna szül. : s.név : cím :		





4. számú melléklet

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra mb. irodavezetővel.
Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

A javasolt módosítások az előterjesztésbe beépítésre kerültek.

Budapest, 2008. január 3.

Kernné dr. Kulcsár Dóra sk.
mb. irodavezető

2. Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezetővel.
Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Amennyiben a Gerincúttal kapcsolatos kisajátítási eljárásnál elfogadott volt az a módszer, hogy a lakók által hozott értébecslők értékelése alapján fogadták el az ingatlan értékét, akkor elfogadható ez a módszer és ez az összeg. Megjegyzem, hogy a Gerincút kisajátításával kapcsolatban minden egyes lakó részére, függetlenül attól, hogy ki végezte a kisajátítást, fizetett az önkormányzat költözködési támogatást, lakónként 100 eFt-ot. Tehát a nagyobb érték meghatározásánál ez nem lehet indok.

Az előterjesztésben a CSEVAK által végeztetett értébecslés 3 hónapnál régebbi, így ez miatt nem lehetne a vételnél figyelembe venni.

Budapest, 2008. január 3.

Halmos Istvánné sk.
városgazdálkodási ágazatvezető