

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Képviselői Csoportnak
leadva:
2017 JAN 16.
Átvette: *K...*

Ülés száma: 2147-1/2017
Iktatószám: 2147-13/2017.
Az ülés időpontja: 2017. január 24.

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület Hubay Jenő tér 8. szám alatt található ingatlan hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Rákospalota központjában található a Hubay Jenő tér 8. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 87643 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 100%-ban önkormányzati tulajdonú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan kerületünk politikai, közigazgatási, oktatási, sport és kulturális centrumában található. (1. melléklet)

A tágabb területre 2012-ben városépítészeti ötletpályázatot írt ki az Önkormányzat, melynek megállapításai beépültek a beépítést meghatározó kerületi szabályozási tervbe.

A Ingatlan szűkebb körzethatára: Kossuth-szobor – Bácska utca – Deák utca – Fő út által határolt terület (melybe célszerű a Karácsony Benő parkot is beleérteni). Az elmúlt két évtizedben ezen körzethatáron belül már jelentős ingatlanfejlesztési projektek valósultak meg – pl. Deák utcai és Fő utcai társasház –, ill. most kezdődik el a Deák utcai orvosi rendelő Karácsony Benő park területén történő kialakítása. A terület hangsúlyos szerepére tekintettel Önkormányzatunk ezen övezetben lévő, az ingatlan-nyilvántartásban 87694 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület Fő út 49. szám alatti, 2822 m² alapterületű telekingatlant is megvásárolta.

A terület rész városképi megjelenését jelentősen rontja az Ingatlan. Az Ingatlan két közterületre, a Hubay térre és a Fő útra nyílik. A telek 2845 m² nagyságú, rajta az oldalhatárokon, ill. a két járdavonalra zártan körbeépített lakóház. Az 1900-as években épített épület kis alapterületű, komfort nélküli lakásokat és néhány nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magába. Az Ingatlanban lakó valamennyi bérlő aláírta a felkínált cserelakásra vonatkozó bérleti szerződést. A bérlők a cserelakásokba legkésőbb a pályázati eljárás I. fordulójának elbírálásig, 2017. május 15-ig beköltöznek.

* I. táblázat: Ingatlanról készült értékbecslés

	SERATUS			PALOTA-HOLDING Zrt.		
költségalapú értékbecslés	telek (Ft)	felépítmény (Ft)	összesen (Ft)	telek (Ft)	felépítmény (Ft)	összesen (Ft)
	114.600.000	33.400.000	148.000.000	49.700.000	95.000.000	144.700.000
piaci alapú értékbecslés	telek és felépítmény (Ft)		összesen (Ft)	telek és felépítmény (Ft)		összesen (Ft)
	142.000.000		142.000.000	151.000.000		151.000.000

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan műszaki állapota rossz, elavult, korszerűtlen alaprajzi struktúrájú, nehéz hasznosítani, gazdaságtalan a működtetése, ezért javaslom a tárgyi ingatlan értékesítését oly módon, hogy azon meghatározott határidőre új építésű lakóház építésére vállal kötelezettséget a vevő.

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat fő célja az Ingatlan-projekt megvalósításával – a gazdaságtalan működés megszüntetése mellett – a kerület lélekszámcsökkenésének megállítása, sőt növelése azáltal, hogy a minőségi lakások számának növelése lakosságmegtartó, lakosságvonzó képességgel bír.

A tárgyi építési övezetben építhető lakások, nem lakás célú helyiségek városképi, építészeti, műszaki paramétereit a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V.15.) ök. rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 29. § városrészközponti övezeti besorolás szabályai, valamint a KVSZ 3/15 számú mellékletei határozzák meg.

Az Ingatlan értékesítési feltételeinek jogi, gazdasági paramétereit a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondrendelet) határozza meg.

Az Ingatlant elidegeníteni – tekintve, hogy az ingatlan értéke meghaladja a 25 MFt-ot – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, a Vagyondrendelet alapján nyilvános pályázati eljárás, zárt pályázati eljárás, zártkörű versenytárgyalás, vagy nyilvános árverés útján lehet.

Az önkormányzati vagyomból csak a forgalomképes – üzleti – vagyon idegeníthető el, mert az nem része az önkormányzat törzsvagyonának. Az Ingatlan helyiségei közül az alábbiak az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben korlátozottan forgalomképes vagyonelemként vannak bejegyezve:

2. táblázat: Ingatlan önkormányzati ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartása (részlet)

betétlap		cím	rendeltetés	vagyonkezelő	vagyonhasználó	forgalomképesség
hatsz.-a	azonosítja					
87643	Sorszám: 2	Hubay J. tér 8.	egyéb építési telek	XV. ker. PH Gazdálkodási Osztály	nincs	korlátozottan forgalomképes törvény alapján
87643	"E" lap; Épület: A; Sorszám: 1	Hubay J. tér 8.	volt alkohol gondozó	XV. ker. PH Gazdálkodási Osztály	nincs	korlátozottan forgalomképes törvény alapján
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (1)	Fő út 71.	orvosi rendelő	nincs	nincs	korlátozottan forgalomképes törvény alapján

A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon minősítés addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. Tekintettel arra, hogy a tárgyi telek, ill. helyiségek esetében ilyen kötelezettség nincs, ezért azok törzsvagyon jellegét indokolt megszüntetni úgy, hogy azok forgalomképes vagyonelemként kerülnek besorolásra.

Az Ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel a tárgyi ingatlan becsült értékére, javaslom, hogy Önkormányzatunk az Ingatlan hasznosítására kétfordulós pályázatot hirdessen meg: Az első forduló ingatlanfejlesztési koncepció kidolgozására szóló nyilvános pályázati felhívás, a második forduló meghívásos pályázat legyen. A pályázat második fordulójában kizárólag azok vehetnek részt, akiket a kiíró az első fordulóban kiválasztott.

Javasolom, hogy az első fordulóban beérkezett pályázatokat a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság véleményezze. A Bizottság a pályázati anyagokat véleményezi, iii. javaslatot tesz a Képviselő-testületnek, hogy mely pályázatokkal folytatódjanak az ingatlanfejlesztésről szóló egyeztetések.

A fentebb megfogalmazottakat figyelembe véve a pályázati eljárás hirdetménye a következőket tartalmazza:

A városrészközponti övezetben, tehát a Hubay u. 8. szám alatt új építményt elhelyezni csak a KVSZ és a KSZT alapján az alábbi beépítési paraméterek figyelembe vételével lehet.

3. táblázat: KVSZ 27. § 4. sz. táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb		legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb	legnagyobb
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	építménymagassága (m)			
VK /XV/2	Z	800	12000	55	1,9	35	6,0	10,5

A városrészközponti övezeti besorolás széles körű funkcionális hasznosítást tesz lehetővé: fő rendeltetés szerint alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó funkciókat önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el. Az új épületben legfeljebb 1000m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi-szolgáltató helyezhető el. A telken belül elhelyezhető lakások száma függ a létesíthető bruttó szintterület nagyságától, ennek megfelelően az ingatlanon legfeljebb 68 lakás létesíthető. A létesítésre kerülő funkcióhoz szükséges parkolás teljes körűen telken belül biztosítandó a jelenleg érvényes előírások szerint.

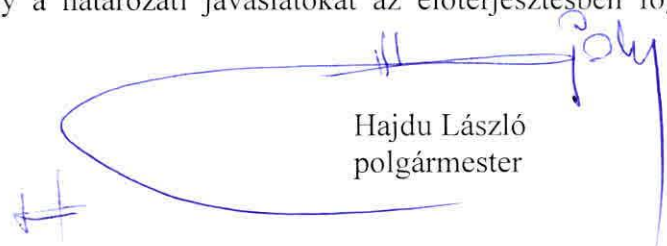
Pályázatot csak átlátható szervezet nyújthat be. Benyújtóval szemben további elvárás, hogy a pályázat kiírását megelőző 10 naptári évben ingatlanfejlesztő, generálkivitelező vagy statikai tervező feladatkörben közreműködött legalább a jelen pályázat keretében megtervezett fejlesztés értékével megegyező projektben.

Az Ingatlan projekt azért lehet sikeres, mert az elmúlt egy évben a Fővárosban a lakóingatlan-fejlesztési projektek száma emelkedik, valódi piaci élénkülés tapasztalható a kerületünkre is jellemző alsó- és közép árkategóriájú lakások piacán, továbbá a XV. kerület kedvező adottságai (földrajzi fekvés, alacsonyabb árszínvonal) optimális keretet biztosítanak több, közepes méretű társasházi (40-60 lakás) fejlesztés megvalósításához. Egy ilyen típusú projekt akkor tud sikeres lenni, ha a projektet kivitelező vállalkozó már rendelkezik iparági tapasztalattal, mérsékelt árképzéssel dolgozik, valamint stabil finanszírozási háttérrel bír.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.

Budapest, 2017. január „16”

Hajdu László
polgármester



(1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda

(2.) Egyeztetésre megküldve:

(3.) Mellékletek:

1. Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan és környezete vázrajza, felülnézeti képe
2. Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan vagyontásteri nyilvántartása
3. PALOTA-HOLDING Zrt. Ingatlanra vonatkozó értébecslése
4. SERATUS Ingatlanra vonatkozó értébecslése
5. Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás

(4.) Bizottságok: ESZB JÜB KÉB KKB PTB VKB

(5.) Jegyzői láttamozás: 2017. január hó 16. nap Aláírás: *F. J. ...*

(6.) Meghívandók: PALOTA-HOLDING vezérigazgatója

(7.) Az előterjesztést kapják: ---

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- (1) az ingatlanvagyon-nyilvántartásban 87643 helyrajzi számú ingatlanon található alábbi vagyonelemeket forgalomképes vagyonba sorolja:

betétlap		cím	rendeltetés	vagyonkezelő
hrsz.-a	azonosítja			
87643	Sorszám: 2	Hubay J. tér 8.	egyéb építési telek	XV. ker. PH Gazdálkodási Osztály
87643	"E" lap; Épület: A; Sorszám: 1	Hubay J. tér 8.	volt alkohol gondozó	XV. ker. PH Gazdálkodási Osztály
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (1)	Fő út 71.	orvosi rendelő	nincs

Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodjék a tárgyi vagyonelemek önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben történő átvezetéséről.

- (2) az ingatlan-nyilvántartásban 87643 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület Hubay Jenő tér 8. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű per-, teher-, és igénymentes ingatlant a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalomban foglalt feltételekkel nyilvános, kétfordulós pályázati eljárás útján értékesíti. Az első forduló ingatlanfejlesztési koncepció kidolgozására szóló nyilvános pályázati felhívás, a második forduló meghívásos pályázat, melyen kizárólag azok vehetnek részt, akiket a Képviselő-testület az első fordulóban kiválasztott a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján. Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodjék a pályázat közzétételéről, valamint az első fordulóban beérkezett pályázatok illetékes bizottság általi véleményeztetéséről.

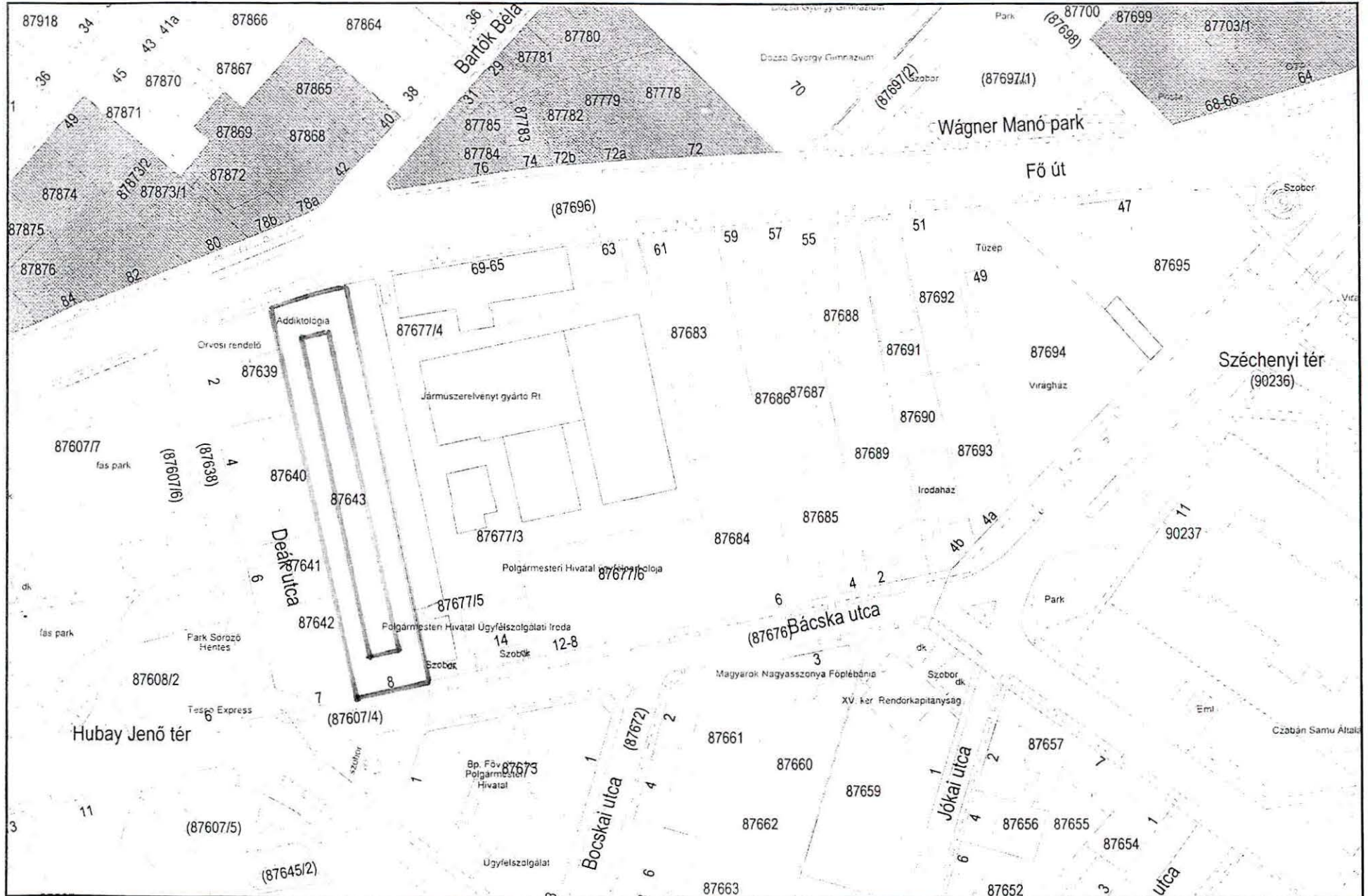
Felelős: polgármester

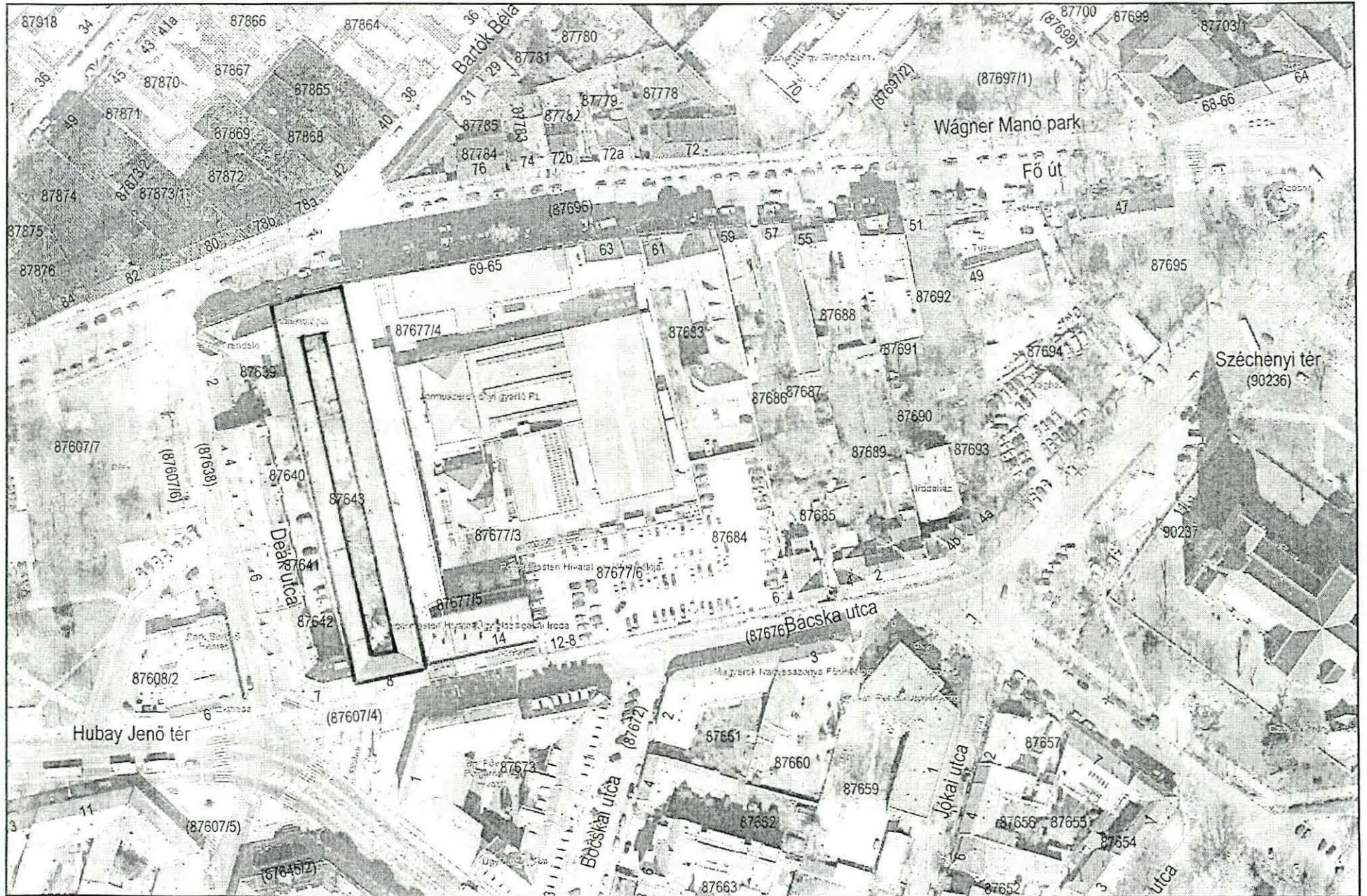
Határidő: döntésre 2017. január 24., pályázat közzétételére 2017. február 6., Bizottság elé terjesztésre a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság áprilisi rendes ülése; az első forduló pályázat ajánlatok elbírálási határideje a Képviselő-testület 2017. májusi rendes ülése, a második forduló elbírálási határideje a Képviselő-testület 2017. júniusi rendes ülése

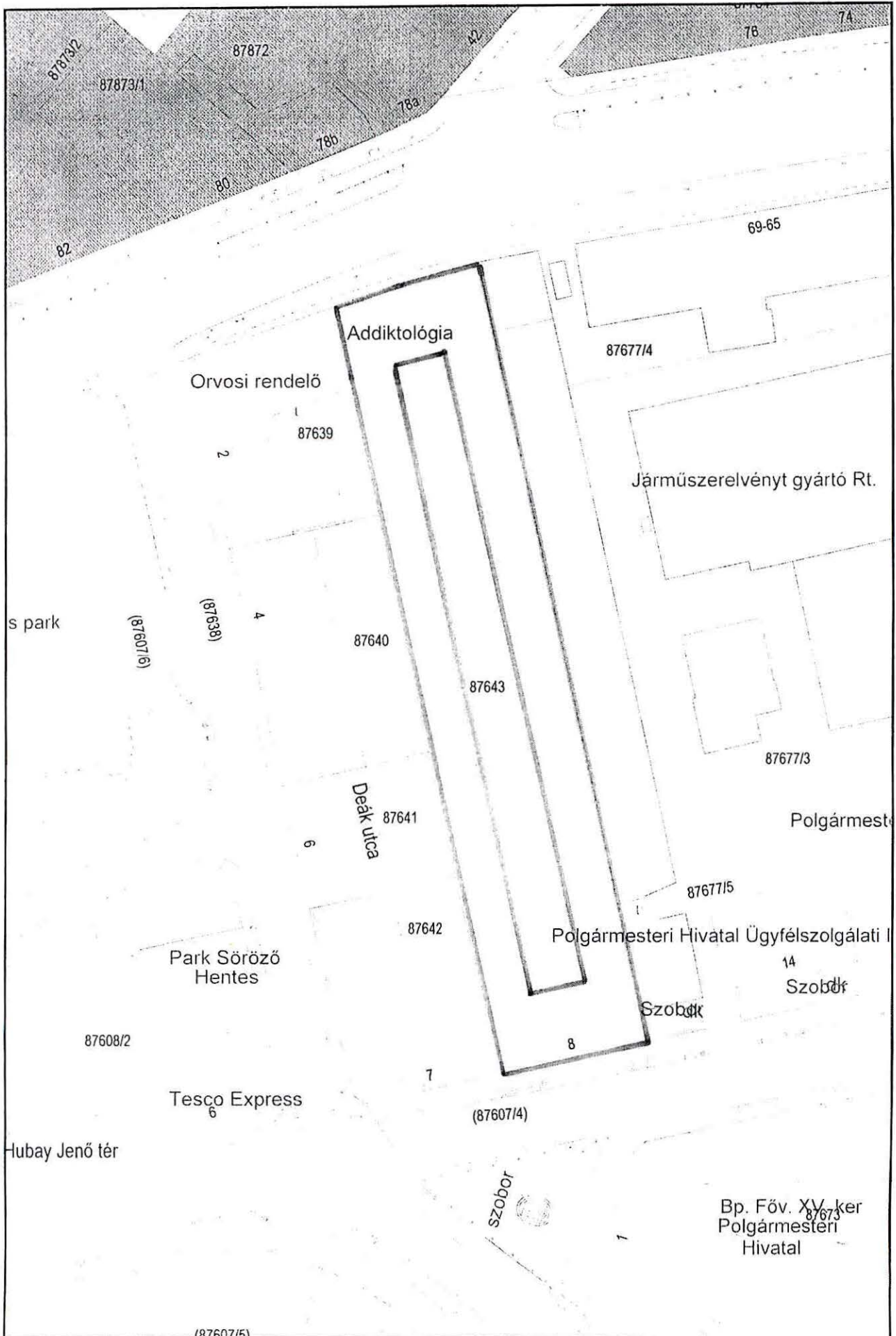
Jogszabályi hivatkozás:

- Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pont
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1., 10. és 18. pont, 5. § (5) bekezdés b) pont és (6) bekezdés, 13. § (1) és (2) bekezdés, 14. § (2) és (3) bekezdés
- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdés
- egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés
- az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés, 4. § (1) bekezdés
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 8. §; 9. § (2) bekezdés, 22. § (7) és (9) bekezdés, 25. § (1) bekezdés c) pont, 37. § (5)-(6) bekezdések, 1. melléklet 1. § (3) bekezdés, 2. §, 4. §

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.







87813/2

87873/1

87872

78a

78b

80

82

76

74

69-65

Addiktológia

Orvosi rendelő

87639

876774

Járműszerelvényt gyártó Rt.

s park

(87607/6)

(87638)

87640

87643

876773

Deák utca

87641

Polgármeste

876775

Park Söröző
Hentes

87642

Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati I

14
Szobor

87608/2

Tesco Express

7

Szobor

8

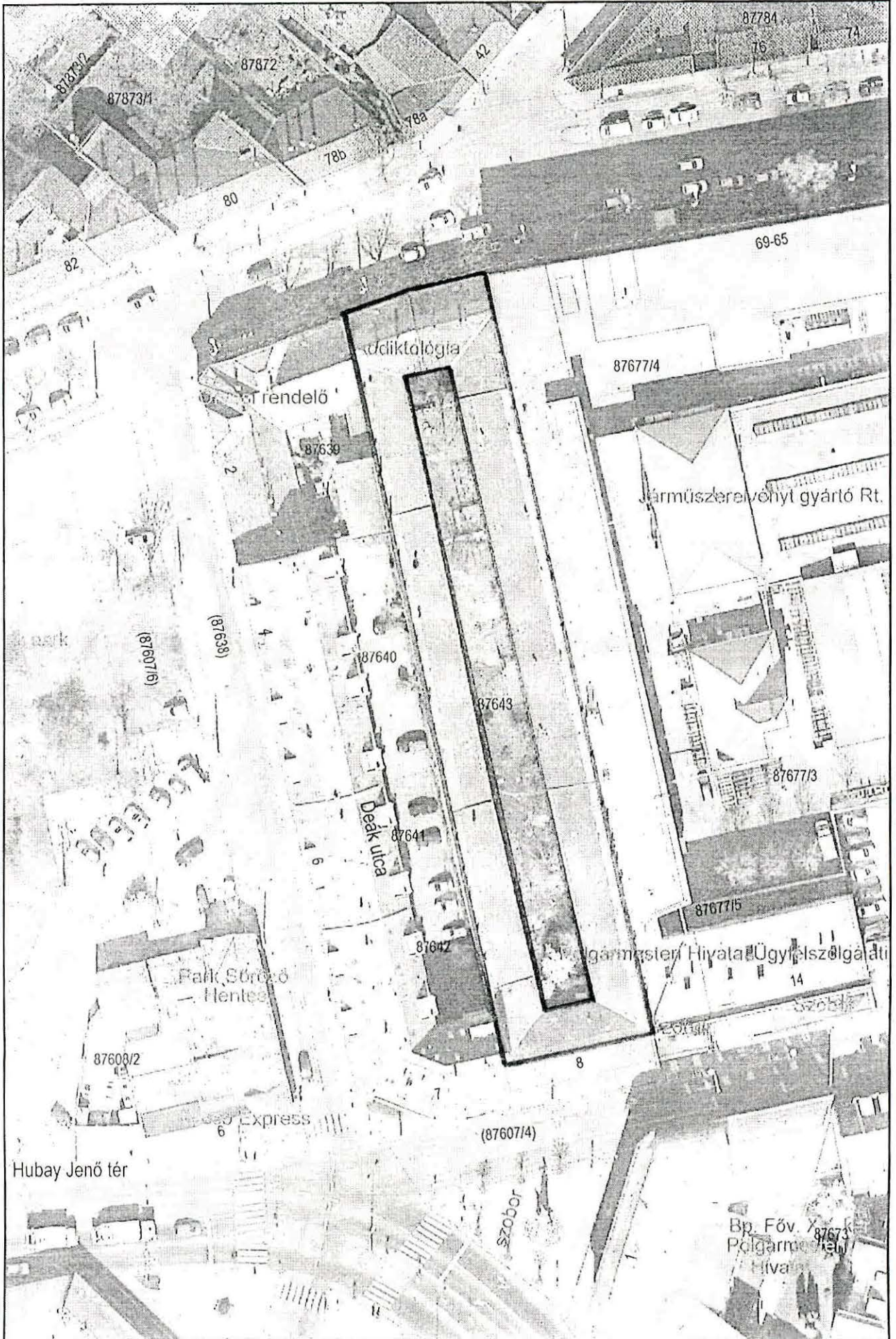
Hubay Jenő tér

(87607/4)

Szobor

Bp. Főv. XV. ker
Polgármesteri
Hivatal

(87607/5)



Betétlapok: Vagyonkezelők

Adott ingatlan

Leírás
A listakép a betétlapok vagyonkezelőit jeleníti meg. Az "I" lapok nem jelennek meg a listában.
Adatlap
A leválogatást készítette: Pillis Csilla A készítés dátuma: 2016.11.17 Megtekintő: Pillis Csilla A megtekintés dátuma: 2016.11.17
Szűrőfeltételek
<ul style="list-style-type: none"> • Betétlapok <ul style="list-style-type: none"> ◦ Helyrajzi szám (ig): 87643 ◦ Helyrajzi szám (tól): 87643
Megjegyzés
Ingatlan - vagyonkezelők - használók

Betétlap		Cím	Rendeltetés	Vagyonkezelő	Vagyonhasználó	Forgalomképesség	Utolsó könyvelési dátum	Egyenleg (Ft)
helyrajzi száma	azonosítója							bruttó
87643	Sorszám: 1	Hubay Jenő tér 8	Lakóépülettel beépíthető építési telek	XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2004.12.31	35,172,735
87643	Sorszám: 2	Hubay Jenő tér 8	Egyéb építési telek	XV. ker PH Gazdálkodási Osztály	Nincs	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján	2006.01.01	2,502,000

87643	Épület: A	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes		0
87643	Épület: B	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes		0
87643	"E" lap; Épület: A; Sorszám: 1	Hubay Jenő tér 8	volt Alkohol gondozó	XV. ker PH Gazdálkodási Osztály	Nincs	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján	2016.09.30	5,711,038
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (4)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	647,240
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (3)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	875,825
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (9)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	369,026
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (8)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	786,248
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (7)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	541,899
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (6)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	727,072
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (5)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	250,580
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (4)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	244,418
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (3)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	647,904
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (2)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	586,594
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (1)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	909,015
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (10)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	319,634
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (19)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	650,210
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (18)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	1,310,414

87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (17)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	846,411
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (16)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	353,268
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (15)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2008.06.23	700,122
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (14)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	499,963
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (13)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	812,219
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (12)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2007.03.20	425,367
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (11)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	270,240
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (9)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	669,417
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (8)	Hubay Jenő tér 8		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	968,234
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (7)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	308,114
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (6)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	760,403
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (5)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	289,113
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (2)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2009.11.25	1,725,023
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (1)	Fő út 71		XV. Ker. Önkormányzat	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	737,449
87643	"E" lap; Épület: B; Albetét: (21)		Vendéglátó (hideg)	Palota Holding ZRt.	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	1,793,492
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (20)	Fő út 71	üveges	Palota Holding ZRt.	Nincs	Forgalomképes	2015.11.30	1,045,001
87643	"E" lap; Épület: A; Albetét: (1)	Fő út 71	orvosi rendelő	Nincs	Nincs	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		0

87643	"E" lap; Épület. B, Albetét: (22)	raktár	Palota Holding ZRt.	Nincs	Forgalomképes	2006.12.09	1,111,458
-------	--------------------------------------	--------	---------------------	-------	---------------	------------	-----------

Megnevezés	Számértékek				Elemek száma	
	Összeg	Legkisebb	Legnagyobb	Átlag	Kitöltött	Kitöltetlen
<i>Összes tétel [db]</i>					37	
<i>Betétlap helyrajzi száma</i>					37	0
<i>Betétlap azonosítója</i>					37	0
<i>Cím</i>					35	2
<i>Rendeltetés</i>					7	30
<i>Vagyonkezelő</i>					37	0
<i>Vagyonhasználó</i>					37	0
<i>Forgalomképesség</i>					37	0
<i>Utolsó könyvelési dátum</i>					34	3
<i>Egyenleg (Ft) bruttó</i>	65,567,146	244,418	35,172,735	1,928,445	34	3

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1153 BUDAPEST,
XV. kerület Hubay János tér 8.
(Fő utca 71.) szám

Hrsz.: 87643

alatti ingatlanról



Palota Holding ZRt.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2016. november 24.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**I**

Az értékelő társaság:	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2016. november 24.
A megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyon- és Lakásgazdálkodási Osztály. (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3)
A vizsgálat célja	az ingatlan bontásával összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	87643	
Az ingatlan címe:	1153 Budapest Hubay tér 8. (Fő utca 71.)	
Az ingatlan megnevezése: tulajdon lap szerint	kivett lakóház udvar	
Természetbenni hasznosítás:	részben használaton kívül álló lakóingatlan	
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog 1/1	XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1153 Budapest Bocskai utca 1.
Telek területe	2845 m ²	
Épületek helyiségeinek össz. nettó alapterülete	1639 m ²	
Az ingatlan forgalmi értéke	151 000 000.-Ft. azaz százötvenegymillió-forint	

A fenti érték általános forgalmi adót nem tartalmaz !

A többször módosított Áfa törvény (2007. évi CXXVII.tv.) alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ, tehát az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.

Jelen a kelteztől kezdődően 90 napos időtartamra, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltoztatásáig érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értébecslést aktualizálni kell.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai ill. környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.

A megállapított érték magában foglalja az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mindazon berendezések és felszerelések értékét az épületből állagsérelem nélkül nem távolíthatók el, de nem tartalmazza az ingatlanon található mobil bútorok, berendezések értékét (jelen esetben értéket képviselő berendezés feltételezzük, hogy nem található az ingatlanban).

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher, és igénymentes állapotban értékeltem, a 2016.11-03-i dátumú Nem-hitele tulajdoni lap- teljes másolat szerint.

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

- Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ÉRTÉKBECSLÉSNÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK RÖVID ISMERTETLÉSE:

A piaci összehasonlító alapú becslé

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

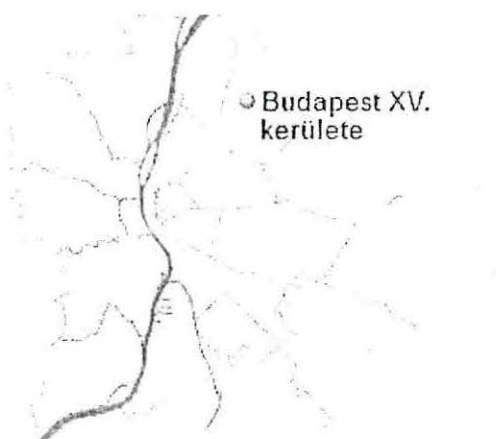
A módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA



A jelenlegi kerület és környéke a történelmi Pest városától északra, a Pesti-síkságon terül el, amelyet a földtörténet egy jelentős korszakán át a Pannon tenger borított. Ennek üledékeire telepedett rá a valaha keletebbre folyó – ős Duna néhol 200 méter vastagságot is elérő hordaléké. A Dunába ömlő patakok mentén elhelyezkedő magasabb térszintek a mocsaras környezetből kiemelkedve alkalmas települési helyként jöttek számításba a történelem folyamán. Palota falu is egy ilyen magasabb dombhátra települt a Szilas-patak mentén.

A tágabb környezetben a középkorban hat faluról van tudomásunk.

Ezek az Árpádkori-települések a részben XIII. századi tatár pusztítás után, részben a következő két évszázad során elnéptelenedtek. A Nyír, később Palota nevű falu 1200 körül épült templomának romjai, az 1735-ben felépített Kossuth utcai római katolikus műemléktemplom alapjainak részét képezik. Mellette egy XIV-XVII. századi temetőt is sikerült feltárni. A falu első ismert birtokosa a „budai polgár” Lóránd ispán, az 1347-ben választott budai bíró. Családja a XV. századig birtokolja Palotát, majd 1638-tól az Újfalusyaké lesz.

Pest városának közelségét kihasználva az 1730-as évektől virágzó kertkultúra bontakozott ki Palotán. Palotai birtokából gróf Károlyi István 1831-től 65 hold területet adott bérbe pesti polgároknak, akik nyaralókat, vincellérházakat és serfözöket építettek.

Palotának újabb fellendülést az 1846-ban átadott Pest-Vác vasútvonal hozott.

A már Rákospalotának nevezett községet a vasút kedvelt kiránduló- és nyaralóhellyé tette Rákospalota várossá alakulását 1923. június 20-án engedélyezte a Belügyminisztérium és 1950 január elsején a környező 21 településsel együtt Budapesthez csatolták, létrehozva a főváros XV. kerületét.

A kerület a főváros északkeleti városkapuja.

(Forrásként felhasználtuk a XV ker. Budapest Önkormányzat. honlapját)

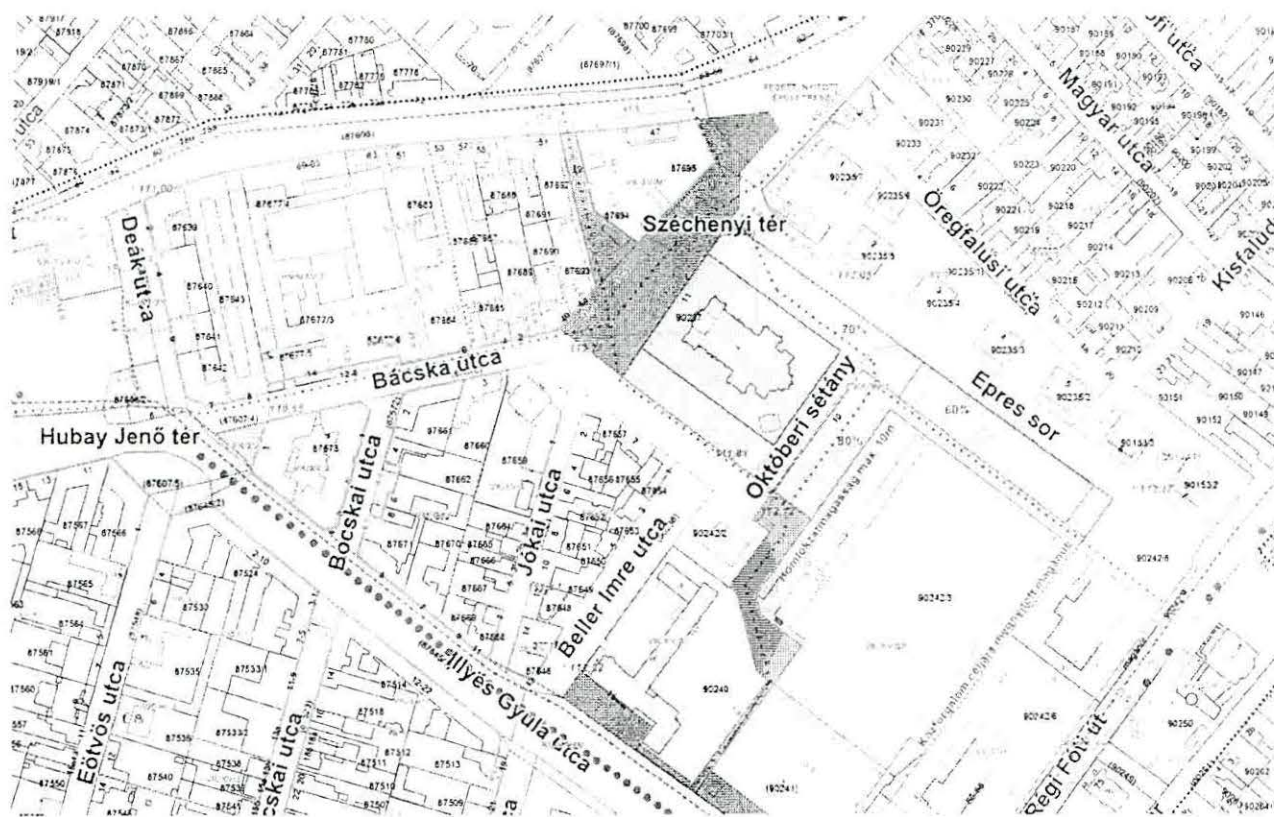
AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1153. Budapest, XV. Ker. Hubay tér 8. (Fő út 71.)
Helyrajzi száma:	87643
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	- nem tartalmaz bejegyzést
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	- vezeték jog: jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Övezeti besorolás:	- VK/XV/2. (városközponti) építési övezet - a városrészközponti övezetben építési telket alakítani, azon építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
A telek területe:	2845 m ²
A telek alakja, formája:	- szabályos téglalap
A telek határai, kerítettsége:	- a telket két utcafronton és oldalhatárokon a lakóépület határolja.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	- az ingatlan Budapest XV. kerületében a Bácska utca, a Deák utca Fő utca és a Széchenyi tér által határolt területen található. - tájolása É.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása	- az ingatlan környezetében hagyományos építésű, utcafronton álló 1-2 szintes intézmények, családi házak, parkolók vannak.
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	- az ingatlan a településen belül aszfaltozott út mentén, forgalmas környéken van. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. könnyen elérhetőek.
Megközelíthetősége:	- ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel a 224-es és a 231-es BKV autóbuszjáratokkal.
Közművesítettség:	összes-közművel ellátott
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján)	- rendezett.

Rövid szöveges ismertető:

Az ingatlan, tulajdon lap szerint kivett lakóház, udvar. A telken két utcai járdavonalra zárt sorúan és oldalhatárokon körbe épült lakóház az 1900-as években. 28 kis alapterületű komfort nélküli lakást és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magába. Ma már nagy részben kiürített lakások vannak, összesen 5 lakás lakott. Az épület rossz műszaki állapota miatt bontása javasolt.

AZ INGATLAN ÖVEZETI BESOROLÁSA



VK / XV Városrészközponti övezetek 29. §

- (1) A városrészközponti övezetben építési telket alakítani, azon építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (2)⁹⁷ KSZT az 4. sz. táblázatban megadott határértékek alapján határozza meg a szabályozási paramétereket.

4. számú táblázat

Az építési övezet jele	beépítési módja	Az építési telkek				Az épület		
		legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb területű		legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb építménymagassága (m)	
				beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²		legkisebb	legnagyobb
VK / XV/1	Z	800	5000	55 (65)	2,5 (2,9)	30 (20)	9,0	13,5
VK / XV/2	Z	800	12000	55 (75)	1,9 (2,3)	35 (20)	6,0	10,5
VK / XV/3	Z	700	1500	45 (65)	1,4 (1,8)	35 (20)	5,5	9,5
VK / XV/4	Z	600	1200	55 (75)	1,4 (1,6)	35 (20)	4,5	7,5
VK / XV/5	O	600	1200	55 (75)	1,2 (1,5)	35 (20)	3,5	5,5
VK/XV/SP	SZ	5000		80	2,4	10	6,0	15,0
VK/XV/AI	SZ	8000		35	1,2	25	6,0	10,5
VK/XV/M	SZ	1200		80	1,6	10	4,5	5,5
VK/XV/EÜ	SZ	1200		60	1,2	25	3,5	8,5
VK/XV/EV	SZ	1200		50	1,2	10	3,5	7,5

() saroktelkek esetén

- (3)⁹⁸ Az övezet területén üzemanyag-töltő állomás és autómóso nem helyezhető el.

AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ADATAI

Alapozás, szigetelés:	- feltehetően téglá sávalap, feltárás nem készült, de meghibásodásra utaló jel nem észlelhető egyik épületnél sem.
Felmenő falazat:	- hagyományos téglá falazat, általában 30 cm vastagságú. A falakon repedések, vizesedés láthatók.
Födémek:	- <u>pince födém</u> : az épület alatt több pince található. A födém részben tégladonga boltozatú, részben korrodált acélgerendák közötti poroszüveg boltozat - <u>záró födém</u> borított gerenda födém. A mennyezeti hajlatoknál helyenként repedések láthatók, több helyen régebbi beázási vízfoltok, a festés elszíneződése látható. A záró födém elöregedett.
Tetőszerkezet, héjalás:	- a két utcai részen magas tető, az oldalszárnyakon félnyereg tető, széles párkányzattal. Az épületek tetőszerkezetének műszaki állapota nem megfelelő. A gerendák korhadtak, nedvesek, beázási foltok láthatók. - héjalás hornyolt cserépfedés. Töröttek, hiányosak.
Külső felületek:	- színezett fröcskölt kőporos vakolat foltokban hiányzik. Az udvari homlokzati oszlopok meghajlottak, a párkányzat leázott.
Belső felületek:	- sima festés, - vizes helyiségekben részben csempe.
Nyílászáró szerkezetek:	- fa portálok és ablakok, kapcsolt gerébtokos. Vetemedettek, rosszak.
Vízhálózat:	- városi vízellátó hálózatról megoldott.
Csatornahálózat:	- városi csatornahálózatra rákötve.
Elektromos hálózat:	- léghálón városi hálózatra rákötve
Gázhálózat:	- városi gázhálózatra rákötve
Fűtési rendszer:	- lakásonként egyénileg megoldva.
Használati melegvíz ellátás:	- villanybojlerről

AZ ÉPÜLET HELYISÉGEI – ALAPTERÜLETEK:

Földszint:

Fsz. 2.	30m ²
Fsz. 3.	30 m ²
Fsz. 4.	30 m ²
Fsz. 5.	30 m ²
Fsz. 6.	30 m ²
Fsz. 7.	30 m ²
Fsz. 8.	30 m ²
Fsz. 9.	30 m ²
Fsz. 10.	27 m ²
Fsz. 11.	32 m ²
Fsz. 12.	32 m ²
Fsz. 13.	30 m ²
Fsz. 14.	30 m
Fsz. 15.	20 m ²
Fsz. 16.	30 m ²
Fsz. 18.	49 m ²
Fsz. 19.	37 m ²
Fsz. 20.	29 m ²
Fsz. 21.	29 m ²
Fsz. 22.	29 m ²
Fsz. 23.	30 m ²
Fsz. 24.	29 m ²
Fsz. 25.	30 m ²
Fsz. 26.	30 m ²
Fsz. 27.	30 m ²
Fsz. 28.	30 m ²
Fsz. 29.	30 m ²
Fsz. 30.	30 m ²
Üzlet	41 m ²
Vendéglátó	71 m ²
Raktár	11 m ²
Intézet	63 m ²

Hasznos alapterület:

1639 m²

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékelési módszer kiválasztása

A hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó rendelet szerint az értékelést legalább két - de lehetőség szerint mindhárom - módszerrel ajánlatos elvégezni, ha ez lehetséges.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Ingatlanforgalmi helyzet

Élénken végződött a 2015-ös év és indult a 2016-os év a hazai ingatlanpiacon, ami többek között köszönhető a vonzó áraknak, a kedvező finanszírozási lehetőségeknek és az állami támogatásoknak. Mivel a bérleti piac nagyon pörög, befektetési céllal is érdemes most ingatlant venni. A piaci kamatszintnél akár háromszor magasabb hozam is elérhető az ingatlannal kapcsolatos befektetésekkel, amelyek így kitűnő kiegészítő elemei lehetnek egy kiegyensúlyozott befektetési portfóliónak.

A Duna House ingatlanközvetítő szerint több jel is arra mutat, hogy trendforduló lehet az ingatlanpiacon. Nem várnak kirobbanó fellendülést, de a lassú emelkedésnek eljőhet az ideje.

Már nemcsak pozitív előjelek, hanem konkrét statisztikák is igazolják, hogy mozgásba lendült a hazai lakás piac. Az elmúlt időszakban ráadásul fontos változások is életbe léptek a lakáshiteleknel, illetve a lakásvásárláshoz felhasználható állami támogatásoknál. Mindezt figyelembe véve sokakban merülhet fel, vajon meddig érdemes még várni a lakásvásárlással, hol, mi alapján kell meghozni ezt a fontos pénzügyi döntést.

Mivel 2012 hezitálása után a GDP növekedésével párhuzamosan 2013-tól a lakásárak is növekvő pályára álltak, így a szakértők abban bíznak, hogy a jelenleg tapasztalható fejlődő gazdaságban ez a trend hosszútávon nyomon követhető lesz a hazai lakás piacon. Ezt erősíti az is, hogy a lakáshitelek és az állami ösztönzők piacán is előremutató fejlemények léptek életbe. Ide tartozik a jegybanki kamatpolitika, a CSOK, a forintosítás, a hitelkiváltás, és a "fair banking"-törvény is, amely mind-mind az eddig elmaradt lakásvásárlásokat ösztönözhetik –(forrás: FHB Bank)

A bankok is elkezdtek az ingatlanprojektek hitelezését, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) növekedési hitelprogramját pedig sok cég használja ki arra, hogy még jó áron vásároljon saját irodát vagy ipari ingatlant.

A fellendülés még elsősorban a lakóingatlanokra vonatkozik, de várhatóan áttérjed a többi ingatlantípusra is.

Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az épületek rossz műszaki állapota miatt bontása javasolt.

Értékelés	1. Piaci összehasonlító alapú értékelés
	2. Nettó pótlási költség alapú értékelés

1. Piaci összehasonlító alapú értékelés

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmodosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzatokén adódik.

Az értékelést a páros összehasonlítás módszerével végeztük, megvalósult illetve kínálati adatok alapján, 3 kínálati adatot vontunk be, a 1638 m² alapterülettel számoltunk.

A táblázatban a legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Az értékelés során figyelembe vett módosító tényezők közül az alábbiakat kívánjuk kiemelni:

Értéknövelő tényezők:

- kerületközponti elhelyezése
- jól megközelíthető elhelyezkedés
- fszt, utcai bejárat

Értékcsökkentő tényezők:

- épület öregedéséből eredő váratlan kiadások, nehezen behatárolható felújítási költségek
- teljes felújításra szoruló ingatlan
- ilyen típusú ingatlan iránti kereslet hiánya (kis alapterületű, sok lakásos))

Az ingatlan adottságai a számításoknál az átlagnál magasabb korrekciót eredményeztek.

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

A telek területe (m ²)	2845 m ²	Besorolása:	beépített
-------------------------------------	---------------------	-------------	-----------

Értékszámítás:

Összehasonlító szempont	Értékelt ing.	Összehas. 1.	Összehas. 2.	Összehas. 3.
Cím	1152 Bp., Hubay tér 8	Bp. XV., Bocskai u.	Bp. XV., Rákospalota	Bp. XV., Bácska u.
Kiinduló alapadatok				
Ingatlan ismertetése		egyszintes, magastetős, felújítandó téglapépület melléképületekkel	egyszintes, magastetős, felújítandó téglapépület melléképületekkel	egyszintes, magastetős, felújítandó téglapépület melléképületekkel;
Felép. red. alapter.	1639 m ²	515 m ²	270 m ²	600 m ²
Telek mérete	2845 m ²	1 100 m ²	650 m ²	2 661 m ²
Ing. hird./vételára		69 850 000.-Ft.	45 000 000.-Ft.	65 000 000.-Ft.
Ing.hird./nettó ár		55 000 000.-Ft.	35 433 071.-Ft.	51 181 102.-Ft.
Info forás		ingatlan com.	ingatlan com.	ingatlan com.
Fajlag. ingatlanár	átl.: 107 777.Ft./m ²	106 796.-Ft./m ²	131 234.-Ft. /m ²	85 302.-Ft. /m ²
Az ingatlan jellege	lakóház	lakóépület	lakóépület	lakóépület
Az ár jellege / időpontja		K-2016.07.hó	K-2016.07.hó	K-2016.07.hó
Korrekción tényező		-10	-10	-10
Tulajdonjogi viszony	tulajdon	tulajdon	tulajdon	tulajdon
Korrekción tényező		0	0	0
Korrigált egys.ár	átl: 97 000.Ft./m ²	96 117.-Ft./m ²	118 110.-Ft. /m ²	76 772.-Ft. /m ²
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.		nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekción tényező		-10	-10	-10
Telekméret		nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekción tényező		-20	-20	-20
Építési kor	1900-as évek	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción tényező		0	0	0
Fizikai állapot		gyengébb	gyengébb	gyengébb
Korrekción tényező		5	5	5
Közműellátottság		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción tényező		0	0	0
Komfortfok./ép.gép		gyengébb	gyengébb	hasonló
Korrekción tényező		5	5	0
Infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción tényező		0	0	0
Piacképesség	*	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción tényező		0	0	0
Haszn., funkció	ingatlan	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción tényező		0	0	0
Egyéb		nincs	nincs	nincs
Korrekción tényező		0	0	0
korrekciókösz**:	átl.: -20	-20	-20	-20
Korrigált egys.ár	átl.: 92 150.-Ft/m ²	91 311.- Ft./m ²	112 205.-Ft./m ²	72 933.-Ft./m ²

PIACI ÖSSZEHAJONLITÁS KÖVETKEZTETÉSE	
Korrigált egységár:	92 150 .-Ft./m ²
Ingtatlan területe:	1639 m ²
Becsült piaci érték összesen:	151 033 850.-Ft.
PIACI Alapú Érték Kerekítve:	151 000 000.-Ft.

*használható állapot figyelembe vételével

** a helyiség fizikai állapotja miatt a korrekciók az átlagnál magasabbak

Nettó pótlási költség alapú értékelés

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy a felépítményhez tartozó földterület értékéhez hozzáadjuk az ingatlan nettó pótlási költségét és levonjuk az avulást

Először a telekrész piaci értékét határoztuk meg kínálati ill. tényadatok alapján. A telek felszereltségéhez tartozó építmények (út, térburkolat, kerítés, stb.) értékét a telek értékébe beszámítottuk

Összehasonlító szempontok	Értékelt ing.	Összehas. 1.	Összehas. 2.	Összehas.3.	Összehas.4.
Cím	1152 Bp., Hubay t. 8	1151 Bp., belter.	1151 Bp., Fő út	1152 Bp., Kiss E. u.	1151 Bp. Törő u.
Kiinduló alapadatok					
ingatlan ismertetése	VK/XV/2	lakótelek összközműves	lakótelek összközműves	lakótelek összközműves	lakótelek nyeles,
telek mérete (m ²)	2845	875	714	720	854
ingat. hird.ára (Ft.)		19 460 000	17 900 000	22 685 000	19 700 000
az ár jellege/időpontja		2016.07.	2016.07.	2016.07.	2016.07.
infó forrás		NAV adatbázis	NAV adatbázis	ingatlanbazar	ingatlanbazar
fajlagos ingatlan ár (Ft./m ²)	átl. 26 190	22 240	25 093	33 164	24 264
az ingatlan jellege	beép-len ter.	beépíthető	beépíthető	beépíthető	beépíthető
korrekciós tényező		-5	-5	-5	-5
tulajdonjogviszony	tulajdon	tulajdon	tulajdon	tulajdon	tulajdon
korrekciós tényező		0	0	0	0
korrigált egységár	átl. 24 881	21 128	23 838	31 506	23 051
Értékmódosító tényezők					
telekméret (m ²)		nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
korrekciós tényező		-10	-10	-10	-10
alak, forma, állapot		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekciós tényező		0	0	0	0
beépíthetőség		gyengébb	gyengébb	gyengébb	gyengébb
korrekciós tényező		-10	-10	-10	-10
közműellátottság		hasonló	hasonló	hasonló	jobb
korrekciós tényező		0	0	0	5
Elhelyezkedés/megközelítés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló

korrekciós tényező		0	0	0	0
infrastruktúra, környezet		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekciós tényező		0	0	0	0
piacképesség, haszn.		gyengébb	gyengébb	gyengébb	gyengébb
korrekciós tényező		-10	-10	-10	-10
egyéb		nincs	nincs	nincs	nincs
korrekciós tényező		0	0	0	0
egyéb	bontandó	nincs	nincs	nincs	nincs
korrekciós tényező		0	0	5	0
korrekciós összesen	átl. -30	-30	-30	-30	-30
korrigált egységár(Ft./m²)	átl: 17 447	17 790	19 687	15 054	19 136

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Korrigált egységár:	17 447.-Ft./m²
Telek területe:	2845 m²
Becsült piaci érték összesen:	49 636 365.-Ft.
PIACI Alapú Érték Kerekítve:	49 700 000.-Ft.

A felépítmény értékének megállapításának elfogadott módszere a nettó pótlási értékkel történő értékmeghatározás. Ebből a műszaki- és egyéb értékmódosító tényezők alkalmazása után az aktuális használati érték viszonylag biztonsággal számítható (az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés).

Három fő eleme: - fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti / piaci avulás

A fizikai romlás miatt a helyszíni szemlén tett megfigyeléseink alapján vettük figyelembe az egyes épület műszaki állapotát.

Funkcionális avulás gazdaságtalan, korszerűtlen megoldást jelent, ilyen korrekció akkor indokolt, ha a felépítmények kialakítása a mai követelményeknek részben felel meg.

Környezeti (gazdasági) / piaci avulás vizsgálatok az épületállomány környezetéhez viszonyított jellegét, elrendezését, összetételét, az ingatlanra megállapított építésügyi szabályozásokat, a jellemző gazdasági folyamatokat (válság vagy konjunktúra) vehetjük figyelembe. A piaci helyzet miatt módosító tényezőre ingatlanpiaci tendenciák miatt került sor. A módosító tényező a költségalapú értéket a forgalmi érték szintjére vezeti át. Számbavétele azért szükséges, mert egyes ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiaci kereslet nagymértékben eltéríti a megvalósítási költség alapján becsülhető értéktől.

A fajlagos kivitelezési költséget az ÉKS 2014 Ép. Ip. Segédletben szereplő értékek alapján határoztuk meg, az ingatlan adottságai alapján.

A fajlagos ár a szerkezet + szakipari + központi fűtés + víz-csatorna + tűzi-vízellátás + szellőzés + épületvillamosság költségeit a nettó területre vetítve tartalmazza.

- pótlási költség épület földszint: 193 000.-Ft/m²

Épület megnevezés	Alapterület m2	Nettó pótlási költség		Avulás		Nettó pótlási költség kerekítve	
		Ft/m2	Ft	fizikai %	erkölcsi %	Ft.	
épület nettó alapterület	1639	193 000.-	316 327 000.-	50	20	96.500.-	2.471.365.-
						57 900.-	94 898 100

Telek érték kerekítve:	49 700.000.-Ft.
Építmény érték kerekítve:	95 000.000.-Ft.
Összesen:	144 700 000.-Ft.

Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét 2 féle módon, piaci összehasonlító adatok alapján és költségalapon is megbecsültük

A kapott értékek az eltérő megközelítés ellenére azonos nagyságrendet képviselnek, ami a számítások helyeségét (különbség 1%)

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen, kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez.

Az ingatlan egyeztetett értékének a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el. Az eredményt az ellenőrzésképen alkalmazott számítások alátámasztják.

módszer neve	megállapított érték	súlyozás	súlyozott érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	151 000 000.-	100%	151 000 000.-Ft.
Költség alapú érték	144 700 000.-	0%	0
Ingatlan forgalmi értéke			151 000 000.-Ft

MEGJEGYZÉSEK:

- ° Az értékelés időpontjában 2016. november 3-i nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat állt rendelkezésünkre.
- ° Az értékelés eredménye per- és tehermentes, jogtisza ingatlanra vonatkozik, az ingatlan forgalomképes.
- ° Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- ° A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- ° Jelen értékbecslés a keltezését követő 90 napig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2016. november 7.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

László Gizella
ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Földi Tamás
vezérigazgató



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/381598/2016

2016.11.23

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Beltérület 87643 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 9.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2845 (m2) törlő határozat:9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.Fill.	számtaly adatok ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház, udvar	0	2845	0/0	

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 9510/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 237700/1/2000/00.10.10

4. tulajdoni hányad: 490/10000 törlő határozat: 89369/1/2008/08.10.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 237700/1/2000/00.10.10 törlő határozat: 89369/1/2008/08.10.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

5. tulajdoni hányad: 490/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 89369/1/2008/08.10.13

jogcím: - 1992.évi XXXVIII.tv.108.5 (2)

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai út 11.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 4274/2/2010/10.03.09

Vezetékjog

9 nm területre, engedélyszám: VM/04/2009.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

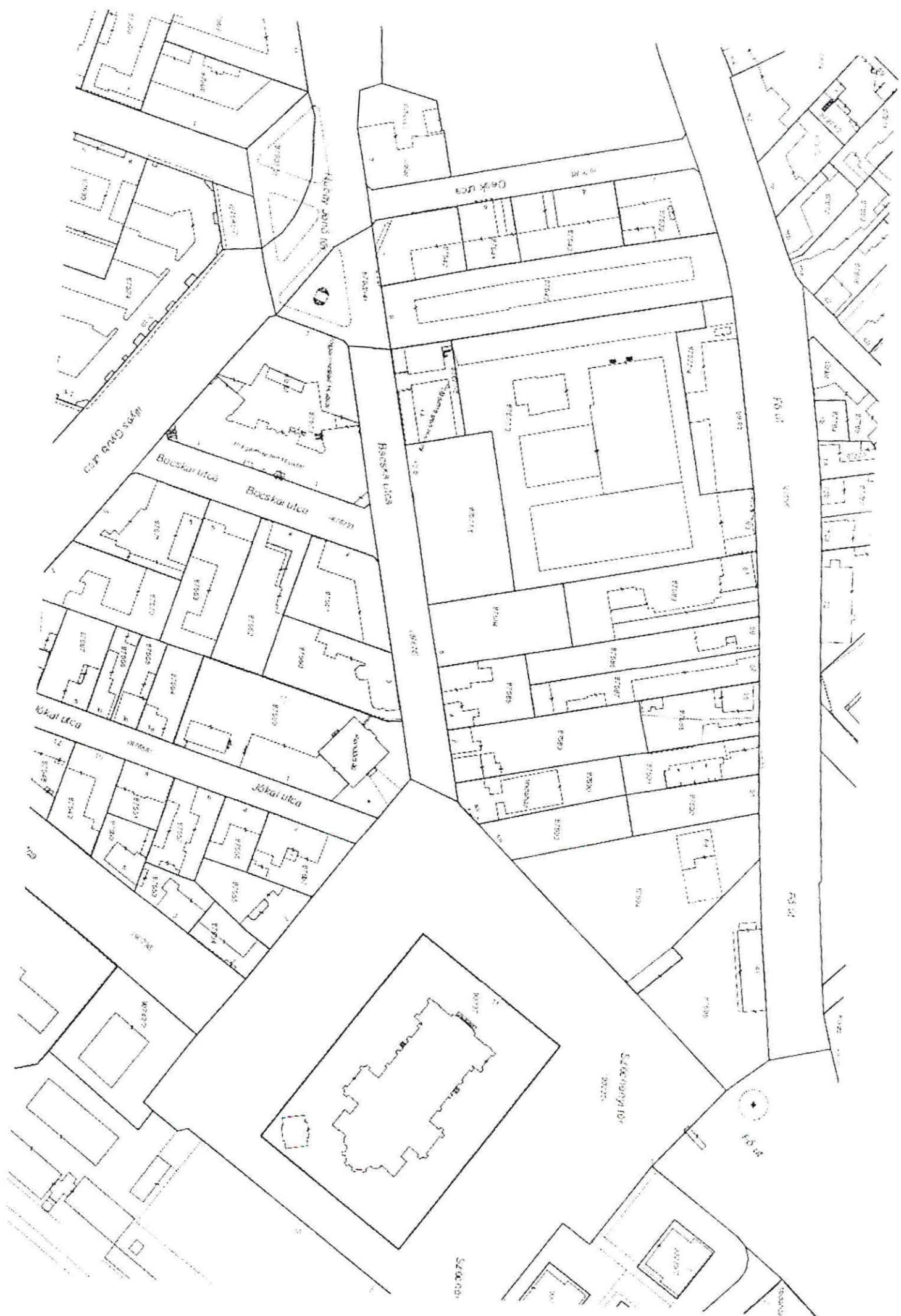
Nem hiteles tulajdoni lap

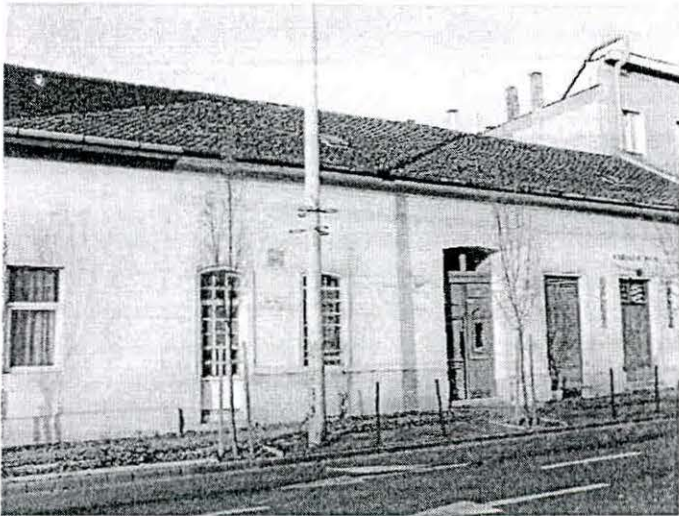
Nem hiteles tulajdoni lap

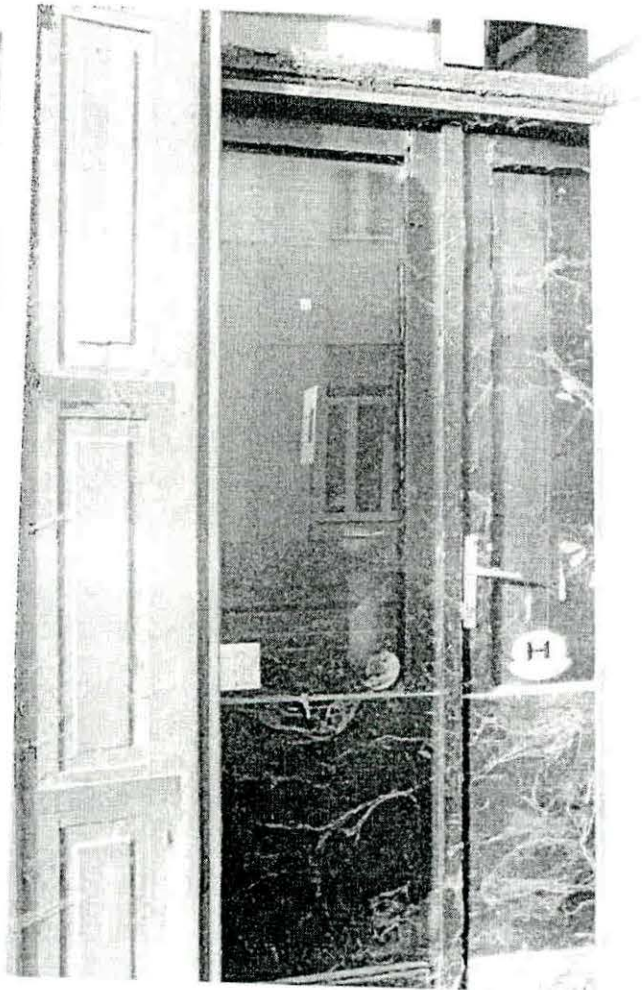
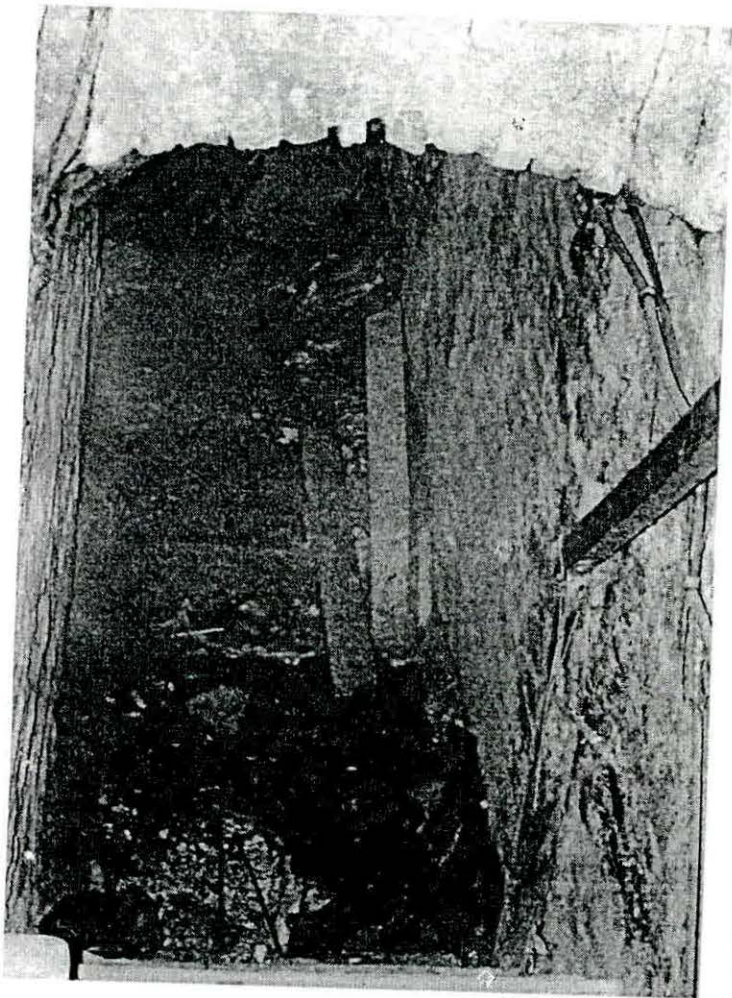
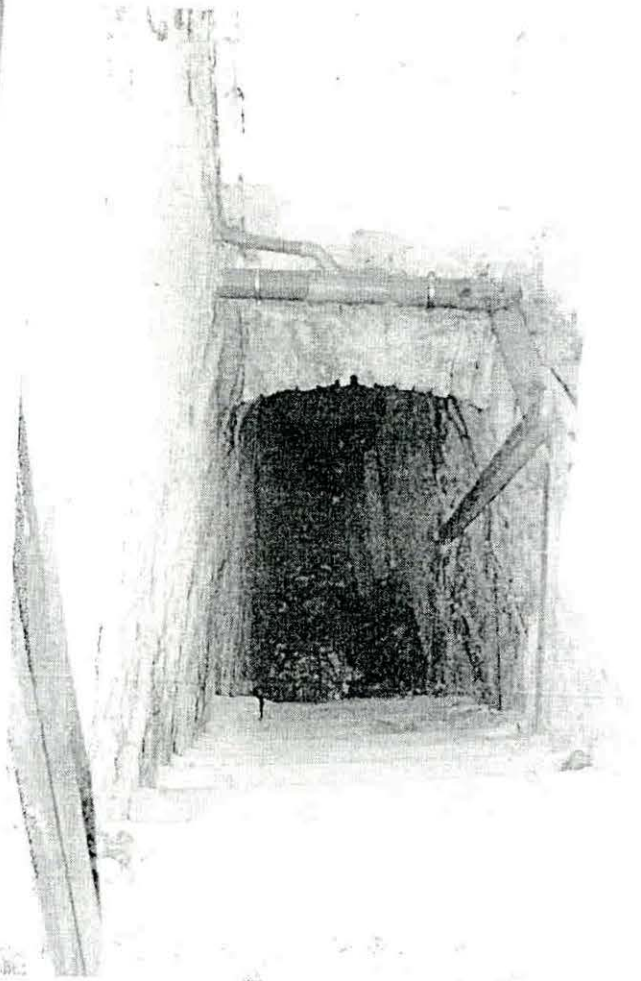
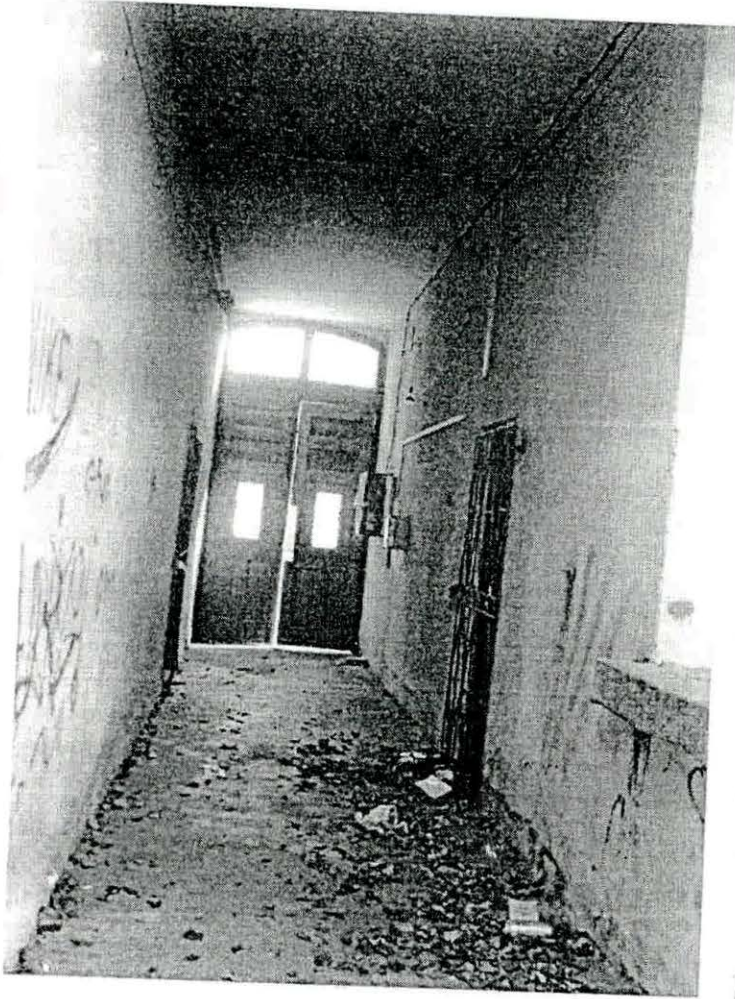
Nem hiteles tulajdoni lap

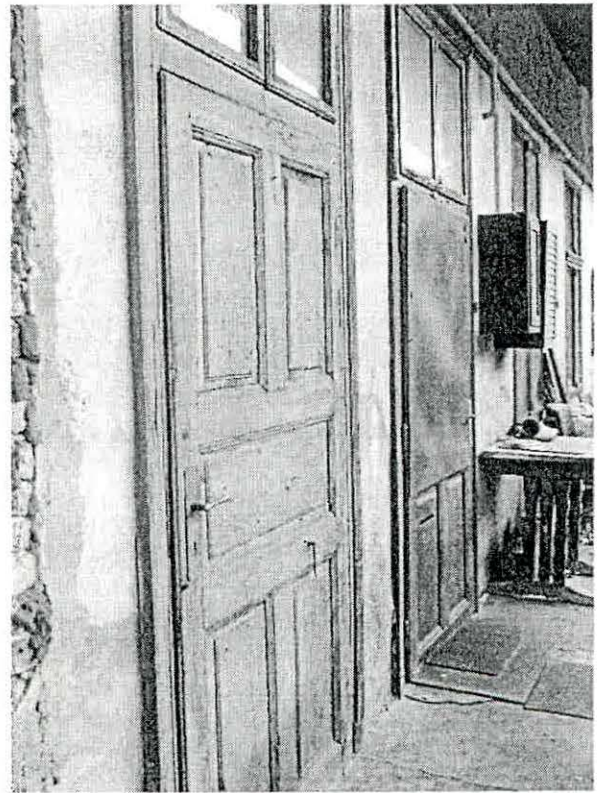
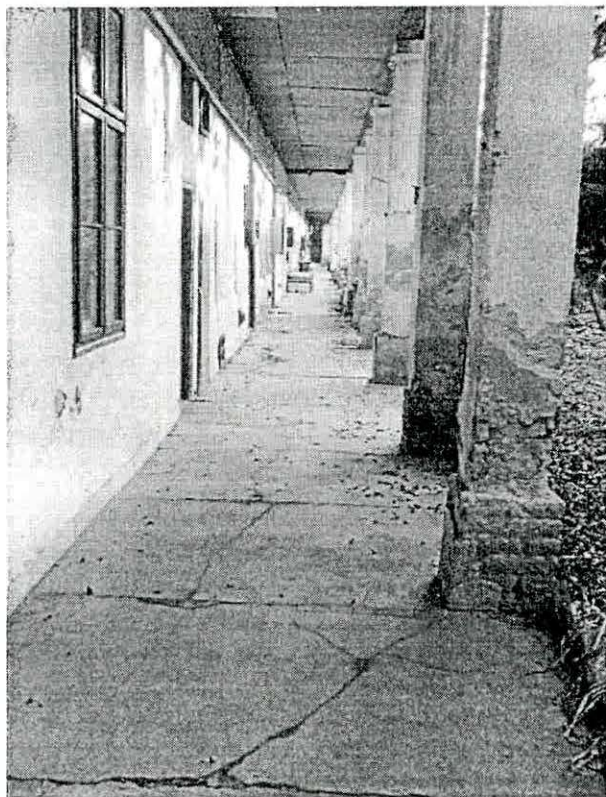
Nem hiteles tulajdoni lap

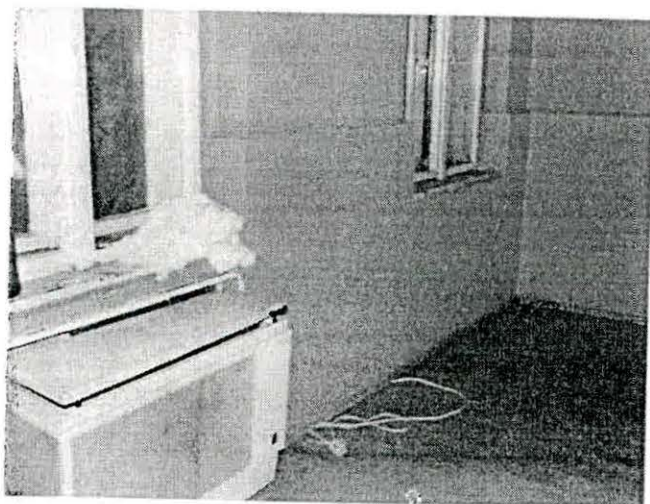
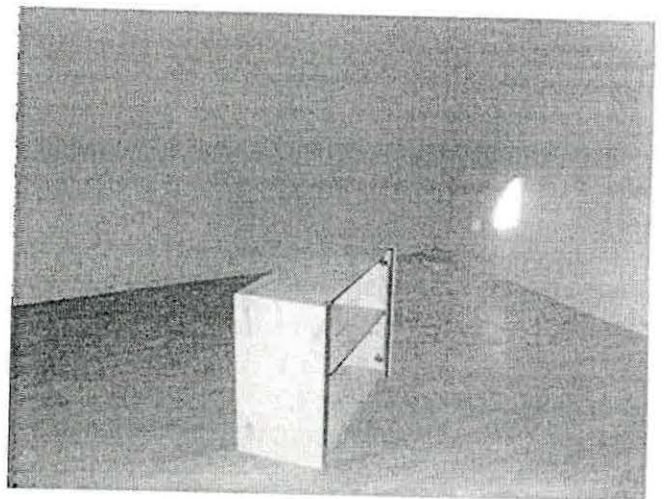
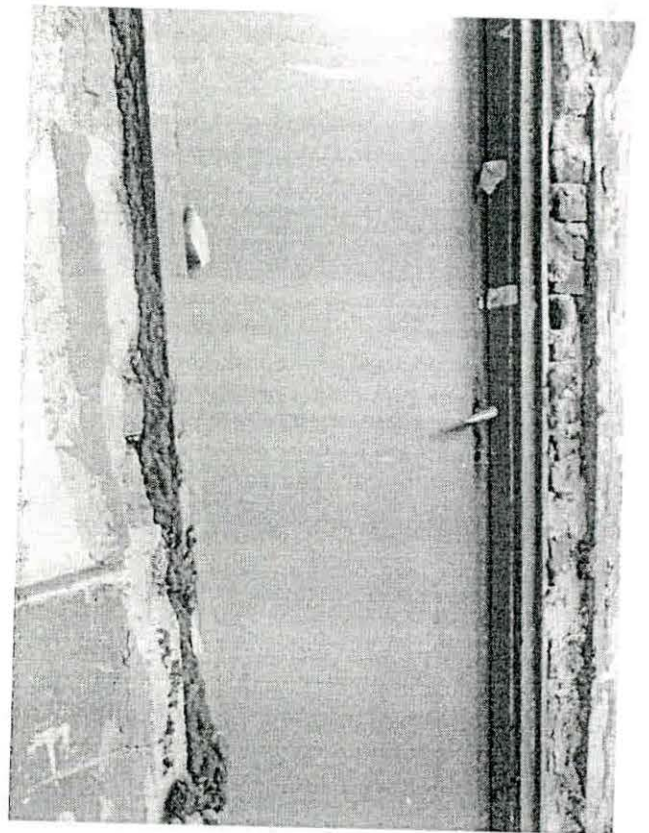
Nem hiteles tulajdoni lap

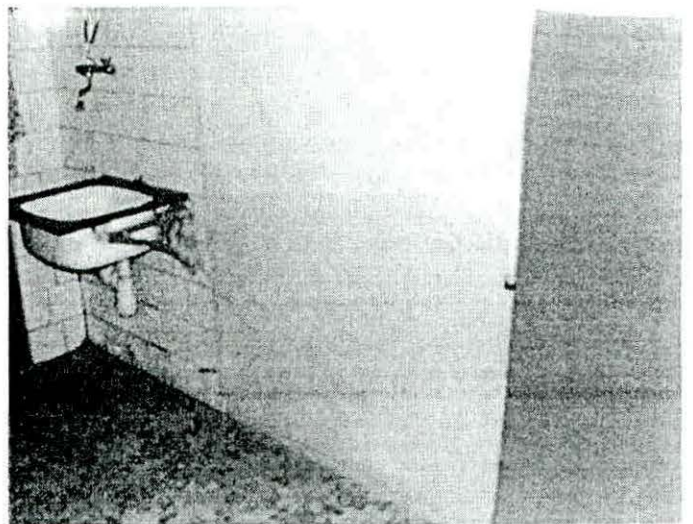
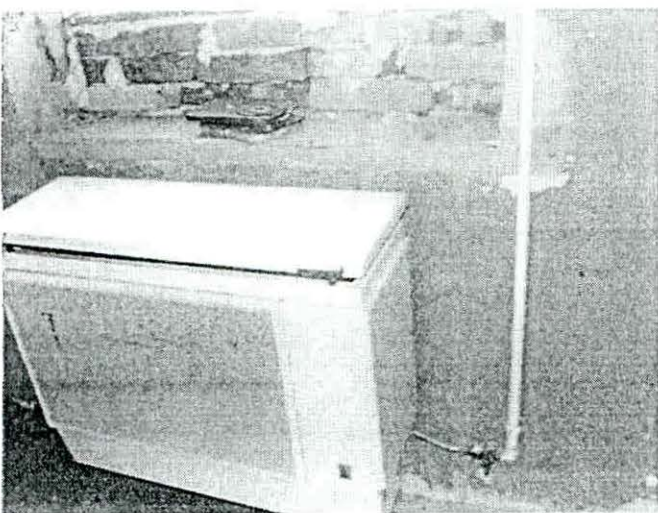
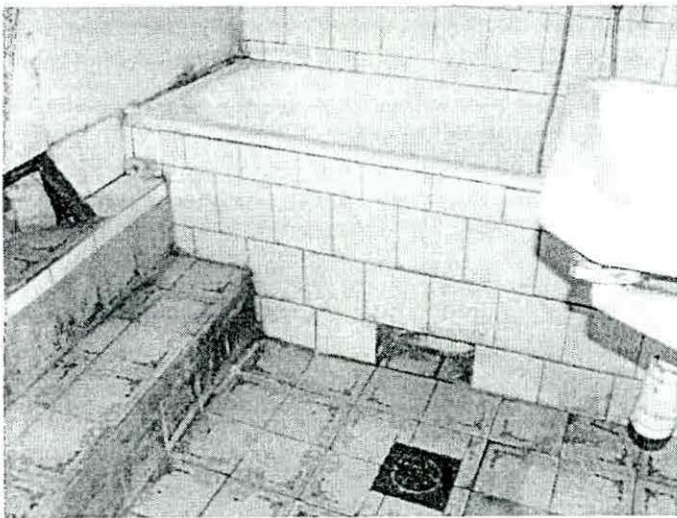
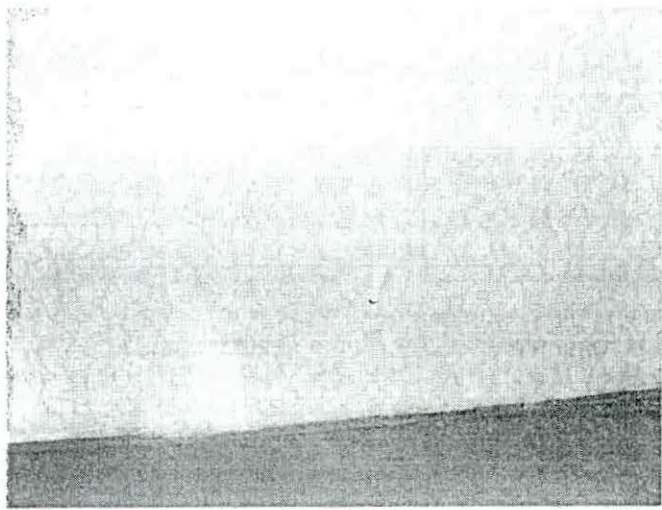
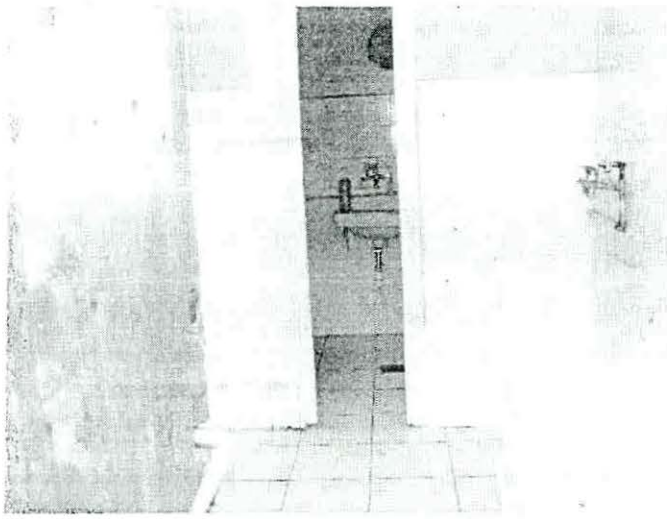


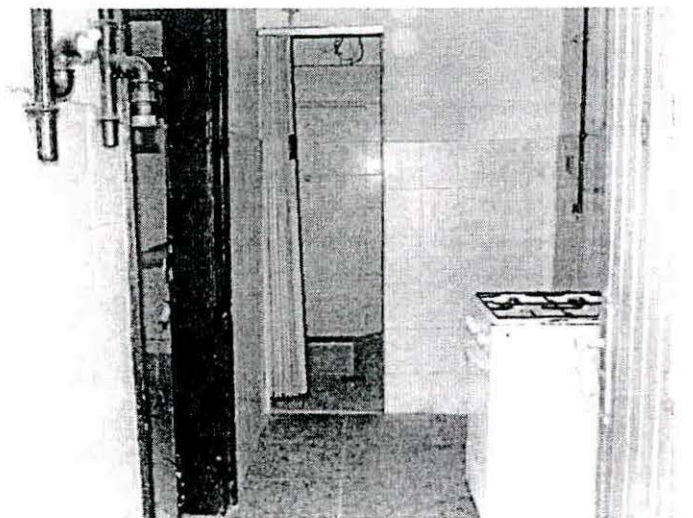
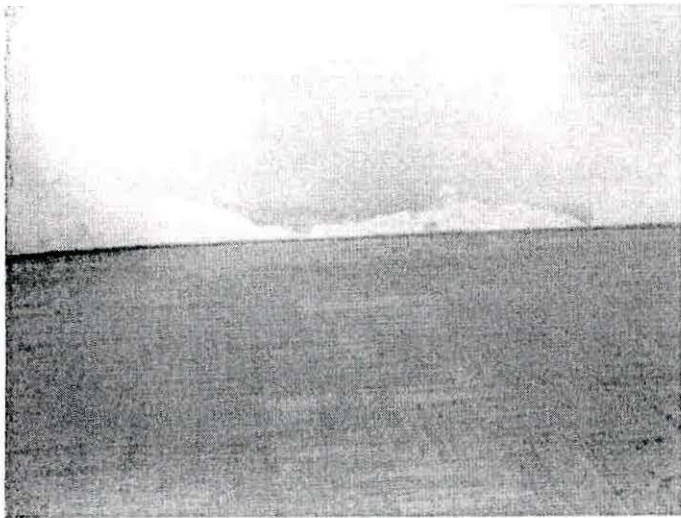
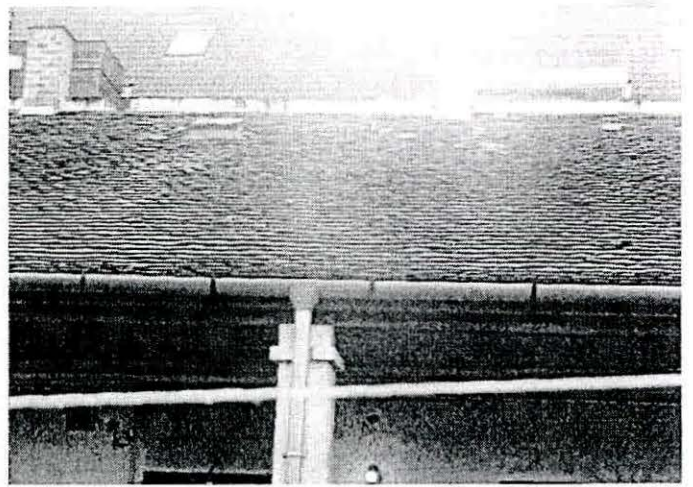
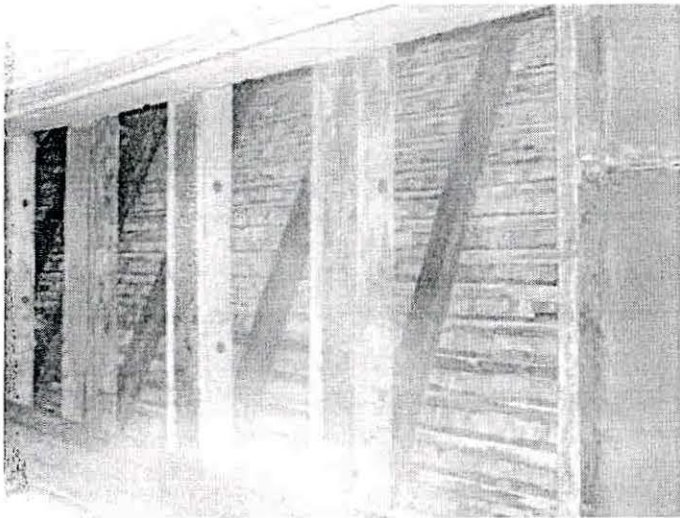
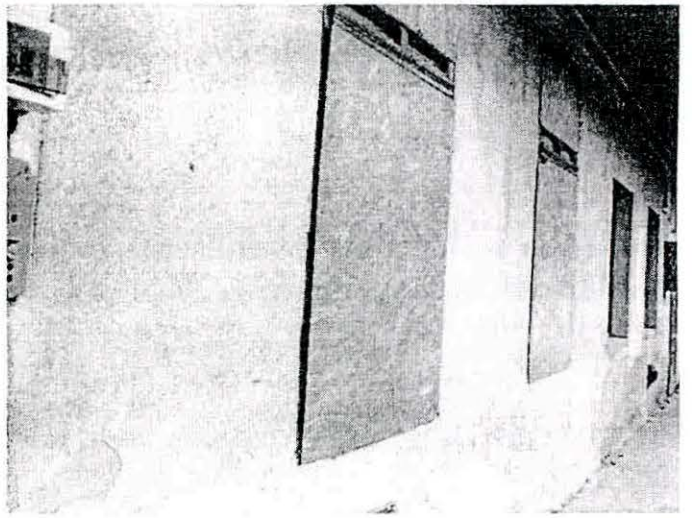












C-2515/2016

1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8. szám alatti

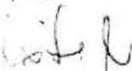
INGATLAN

(Hrsz: 87643)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

SERATUS
INGATLAN KFT.



Máté Miklós

ügyvezető igazgató

1095 Budapest, Mester u. 54. I. em. 1.

Tel.: 06 1 267 4694, 06 1 483 1071 | Fax: 06 1 267 4688

www.seratus.hu

**MINŐSÉGÜGYI
RENDSZERÜNK**
önkéntesen tanúsítva
rendszeres felügyelettel
ISO 9001:2008 szerint



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY
A 1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8. szám alatti (Hrsz: 87643)
INGATLAN értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

- 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**
- 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**
- 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
 - 3.4. Az ingatlan leírása
- 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás
 - 4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
 - 4.5.2. Költségalapuló értékelés
 - 4.5.3. Eredmények elemzése

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Térképes adatszolgáltatás
- Alapterület kimutatás
- Alaprajz
- Fotók
- Szabályozási terv kivonat

Budapest, 2016.11.29

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8. szám alatti (Hrsz: 87643)

INGATLAN

értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe:	Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.
Megbízó megnevezése, címe:	XV. Kerület Polgármesteri Hivatal 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.
Az értékelés célja:	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.
Az értékelt ingatlan címe:	1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8. szám
Helyrajzi száma:	Budapest, belterület 87643
A telek alapterülete:	2 845 m ²
A felépítmény alapterülete:	1 039 m ²
A helyszíni szemle időpontja:	2016.11.29
Az értékbecslés fordulónapja:	2016.11.29

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. november havi érvényes árszinten

142 000 000 Ft
azaz Száznegyvenkettőmillió forint


ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az értéktanúsítvány a C-2515/2016 munkaszámú szakvélemény kivonata.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

A szakvéleményt készítette:


Vörös Ádám
okl. közgazdász
ingatlan értékbecslő
vagyonértékelő

Ellenőrizte:


Mészáros István
okleveles építőmérnök
okleveles ingatlangazdálkodási szakértő
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
Nysz: 010558

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért 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 lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 3 (három) eredeti példányban készült.
- Az értékbecslés a forduló naptól 90 napig érvényes.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Az ingatlan adatai

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2016.11.14
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1153 Budapest XV. KER. Hubay Jenő tér 8.
<i>Ingatlan jellege</i>	ingatlan
<i>Bejegyzett tulajdonosok</i>	BUDAPEST XV. KER. Önkormányzat 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	87643
<i>Megnevezése</i>	kivett lakóház, udvar
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>A telek alapterülete</i>	2 845 m ²
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Bh.: Vezetékjog 9 m2 területre, ELMŰ Hálózati Kft.
<i>Esetleges eltérések, egyéb:</i>	Tulajdoni lapon szereplő cím a valósággal megegyezik. Két utcafrontos telek, szintén megközelíthető a Fő út 71. szám alól is.

3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése

<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	Környezetében jellemzően társasházak, családi házak, illetve intézményi épületek figyelhetők meg.
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	A környék infrastrukturális ellátottsága jó.
<i>Megközelíthetőség</i>	Megközelítése legkönnyebben személygépkocsival, illetve BKK buszjáratokkal lehetséges, valamint elérhető közelségben van a vasút (Rákospalota-Újpest). Személygépkocsival könnyen megközelíthető. Parkolás az utcán korlátozott számban megoldható, díjmentes övezetben.
<i>Parkolási lehetőség</i>	Utcán, közterületen, díjmentes övezetben
<i>Közlekedési eszközök</i>	Személygépkocsi, buszjáratok, vasút
<i>Közművesítettség</i>	Az utcán víz, gáz, villany, csatorna elérhető.
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Megfelelő
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Viszonylag forgalmasabb környezet, környezeti szennyezés nem vélelmezhető.

3.3. A telek ismertetése

<i>elől</i>	Hubay Jenő tér - zárt sorú beépítés	
<i>A telek bal oldal</i>	szomszédos ingatlan - oldalhatáron álló beépítés	
<i>határai</i>		
<i>kerítettség</i>	<i>jobb oldal</i>	szomszédos ingatlan - oldalhatáron álló beépítés
	<i>hátsó</i>	Fő út - zárt sorú beépítés
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>	Szabályos téglalap alakú, sík terepű, lejtésmentes, észak-déli hossz tengellyel.	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	zárt sorú beépítésű, belső udvaros, földszintes felépítmény	
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):</i>	fák, bokrok, rendezetlen belső udvar	
<i>Beépítettség</i>	36%	
<i>Meglévő közművek</i>	az utcán víz, villany, gáz, csatorna közmű elérhető.	
<i>Megvalósítható közművek</i>	-	
<i>Funkcióváltási lehetőség</i>	szabályozási keretterv szerint	
<i>Építési övezete</i>	VK/XV/2	
<i>Max. építménymagasság</i>	10,5 m	
<i>Szintterület mutató</i>	1,9 m ² /m ²	
<i>Max. beépíthetőség</i>	55%	
<i>Min. zöldfelület</i>	35%	
<i>Egyéb</i>	Az ingatlan jelenleg túlépített!	

3.4. Az ingatlan leírása

<i>Építés éve:</i>	~1900	<i>Bővítés éve:</i>	
<i>Beépítés módja:</i>	zártosorú beépítés	<i>Felújítás éve:</i>	-
<i>Építés módja:</i>	hagyományos technológia		
<i>Épület szintjei:</i>	részben pince + földszint + padlástér		

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása
<i>Alapozás</i>	tégla/terméskő sávalap
<i>Függőleges teherhordó</i>	felmenő téglafalazatok
<i>Vízszintes teherhordó</i>	fagerendás födém szerkezet
<i>Vízszigetelés</i>	-
<i>Tető szerkezet</i>	magastető
<i>Fedés</i>	cserép fedés
<i>Homlokzat</i>	vakolt homlokzat
<i>Ajtók</i>	fa ajtólapok
<i>Ablakok</i>	vegyesen, többnyire fa szerkezetű, dupla üvegezésű ablakok, ritkán műanyag, hősziget. üvegezéssel.
<i>Falburkolat</i>	festett, csempézett
<i>Padlóburkolatok</i>	vegyesen, kerámialap, parketta, laminált padló, PVC, hajópadló, beton, mettlachi
<i>Közműellátottság</i>	Jelenleg a közművek lekötésre kerültek, illetve használaton kívül vannak.
<i>Fűtés és melegvíz</i>	Jelenleg a gépészet leszerelt illetve működésképtelen. Korábban gázkonvektorok, illetve kályhás fűtés volt.
<i>Egyéb gépészet</i>	

Az épületek alapterülete:

<i>Szint/épület</i>	<i>Alapterület</i>	<i>Súlyozás</i>	<i>Kalkulált alapterület</i>
Földszinti lakóterület	853,00 m ²	100%	853,00 m ²
Egyéb helyiségek	186,00 m ²	100%	186,00 m ²
Tetőtér (1,90 m feletti!)	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Egyéb fsz-i területek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Pinceszint	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Melléképület/ek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen	1039,00 m²	Kalkulált alapterület kerekítve	1039 m²

Az épület jellemzése, megközelíthetősége, tájolása, belső állapota:

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, annak központi részén, a Hubay Jenő tér 8. szám alatt található. A településközponti intézmények ezen a területen találhatóak.

Az ingatlan tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar. Funkciójának megfelel, de jelenleg az épület használaton kívül áll. Állapota gyenge-bontandó, illetve teljes felújítást igényel.

Az utcán víz, villany, gáz, csatorna megtalálható. A telekre víz, villany, gáz, csatorna közmű szintén bekötésre került, de jelenleg a közművek lekötésre kerültek.

A telek hosszúkás téglalap alakú, területe sík, lejtésmentes.

Az ingatlan a Hubay Jenő tér, illetve a Fő út irányába zártosuló, egyébként oldalhatáron álló, belső udvaros kialakítással. Építése az 1900-as évekre tehető, kialakítása egyszerű. Az utcai részek alapincézettek, földszint + padlástér kialakítással az udvari részek földszint + padlástér szintosztásúak. Területen 28 kisméretű lakás lett kialakítva, illetve az utcai részen, közvetlenül az utcáról megközelíthető üzlethelyiségek találhatóak. Az eredetileg komfort nélküli lakások számára az udvari részen külső WC-k lettek kialakítva. Az eredetileg kályha fűtésű lakásokba a legtöbb helyen bevezették a gázt, konvektoros fűtést alakítottak ki, valamint komfortosították, kis fürdő-WC helyiség a legtöbb lakásban már kiépített. Ezek színvonala rendkívül változatos. Az épület műszaki állapota gyenge, a lakásokat már nem lakják, azok egy része elzárt, illetve lefalazott. Több helyen szerkezeti, valamint szigetelési hibákból adódó problémákat látni. A karbantartás elmaradása miatt a tető több helyen beázik, illetve a felázások miatt is jelentős szerkezeti károsodás is feltételezhető.

Az értékbecslés során a ház külső méreteit, illetve korlátozottan a belső méreteket tudtuk megmérni. Az alapterület számítás során a Megbízó által nyújtott adatszolgáltatást vettük alapul.

Az értékbecslés során a közös területeket (pince, mellékhelyiségek, veranda) figyelmen kívül hagytuk. Szintén nem számoltunk a padlástér területével.

Az ingatlanról kialakult összbemérés gyenge, esetleges értékesíthetősége átlagosnál nehezebb.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

A módszer fő lépései:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.

A tőkésítési kamatláb meghatározása.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

Költségalapú módszer:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékesökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A forgalmi érték fedezet céljára történő megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, annak központi részén, a Hubay Jenő tér 8. szám alatt található. A településközponti intézmények ezen a területen találhatóak. Itt van az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal épülete is. Az Árpád út - Illés Gyula utca forgalmas közlekedési útvonal. A közelben van a Karácsony Benő park. Környezetében jellemzően társasházak, családi házak, illetve intézményi épületek figyelhetők meg. Jellemző a régi

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a költségalapú módszert alkalmaztuk.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe.

A piaci érték meghatározásánál feltételeztük az ingatlan társasházasítását és albetétenkénti értékesítését.

Cím	Kínálati/adásvételi ár
Budapest XV. kerületében, Arany János utcában található, 1900-as évek elején épült, földszintes társasházban lévő gyenge állapotú lakás.	4,2 MFt
Budapest XV. kerületében, Dugonics utcában található, 1900-as évek elején épült, földszintes társasházban lévő gyenge állapotú lakás.	4,3 MFt
Budapest XV. kerületében, Eötvös utcában található, 1900-as évek elején épült, földszintes társasházban lévő gyenge állapotú lakás.	5,25 MFt

Összehasonlító adatok és azok korrekciója

ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	1153 Budapest Hubay Jenő tér	1153 Budapest Arany János utca	1153 Budapest Dugonics utca	1153 Budapest Eötvös utca
építési éve	~1900	1900	1900	1900
kalkulált alapterület	1039 m ²	31 m ²	32 m ²	32 m ²
ára		4,2 MFt	4,3 MFt	5,3 MFt
fajlagos ára		135 eFt/m ²	134 eFt/m ²	164 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	értékesítés
ajánlat/értékesítés időpontja		2015	2015	2015
kínálati/infláció korrekció		5 %	5 %	5 %
fajlagos alapértéke		142 eFt/m ²	141 eFt/m ²	172 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		rosszabb 5 %	rosszabb 5 %	rosszabb 5 %
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület	többlakásos kialakítás	kisebb -15 %	kisebb -15 %	kisebb -15 %
telekterület, telekalak, lejtésviszonyok		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
állapot		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
egyéb		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos érték	137 eFt/m ²	128 eFt/m ²	127 eFt/m ²	155 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	142,0 MFt			

4.5.2. Költségalapuló értékelés

Telekérték meghatározása

A telekérték meghatározásánál környékbeli, bontandó épületekkel árult telekingatlanokat kerestünk.

Összehasonlító adatok és azok korrekciója

Cím	Kínálati/adásvételi ár
Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, a Régi Fóti úton található, Összesen 915 m ² területű, villany, víz, gáz, esatorna közművel ellátott építési telek. Rajta bontandó állapotú épületekkel.	29,9 MFt
Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, a Bethlen Gábor utcában található, összesen 1.200 m ² területű, villany, gáz, víz közművel ellátott építési telek. Rajta bontandó állapotú épületekkel.	36 MFt
Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, a Régi Fóti úton található, Összesen 1.497 m ² területű, villany, víz, esatorna közművel ellátott építési telek. Rajta bontandó állapotú épületekkel.	49,8 MFt

ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	1153 Budapest Hubay Jenő tér	1153 Budapest Régi Fóti út	1153 Budapest Bethlen Gábor utca	1153 Budapest Régi Fóti út
a telek területe	2 845 m ²	915 m ²	1 200 m ²	1 497 m ²
ára		29,9 MFt	36,0 MFt	49,8 MFt
fajlagos ára		32,7 eFt/m ²	30,0 eFt/m ²	33,3 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2016
kínálati/infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		29,4 eFt/m ²	27,0 eFt/m ²	29,9 eFt/m ²

korrekció

		rosszabb	rosszabb	rosszabb
elhelyezkedés		20 %	20 %	20 %
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület, telek alakja	osztható	hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
tulajdonviszonyok		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
szabályozás	VK/XV/2	rosszabb 20 %	rosszabb 20 %	rosszabb 20 %
egyéb	bontandó épületek	hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		40 %	40 %	40 %
fajlagos érték	40,3 eFt/m ²	41,2 eFt/m ²	37,8 eFt/m ²	41,9 eFt/m ²
a telek értéke	1153 Budapest Hubay Jenő tér 8 szám alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye	114,6 MFt		

A felépítmények értékének meghatározása

Épület, építmény, stb. :	Földszinti lakóterület	Egyéb helyiségek	
<i>A felépítmény pótlási költsége vagy újjraépítési költsége (nettó alapterületre)</i>	160 eFt/m ²	160 eFt/m ²	0 eFt/m ²
<i>Alapterület (nettó alapterület)</i>	853 m ²	186 m ²	0 m ²
<i>Fizikai készültség fok</i>	100 %	100 %	0 %
<i>Fizikai avultság</i>	50 %	50 %	0 %
<i>Funkcionális avultság</i>	10 %	10 %	0 %
<i>Környezeti avultság (max. 20%)</i>	10 %	10 %	0 %
<i>Piaci helyzet miatt módosító tényező</i>	10 %	10 %	0 %
<i>Felépítményérték:</i>	27 296 eFt	6 071 eFt	0 eFt
<i>Kerekítve</i>	27,3 MFt	6,1 MFt	0,0 MFt

Az épületek értéke

Épület/szint	Értéke
Földszinti lakóterület	27,3 MFt
Egyéb helyiségek	6,1 MFt
Összesen	33,4 MFt

Az ingatlan költségalapú értéke

Telekérték	114,6 MFt
Felépítményérték	33,4 MFt
Költség alapon számított érték kerekítve	148,0 MFt

Bontási költség meghatározása:

Megbízásunknak megfelelően az ingatlan telekingatlanként való hasznosítása esetére megbecsültük az ingatlan bontási költségét.

<i>Épület, építmény, stb. :</i>	Földszinti lakóterület	Egyéb helyiségek	
<i>A felépítmény bontási költsége (m³ re vetítve)</i>	8 eFt/m ²	8 eFt/m ²	
<i>Alapterület (nettó alapterület)</i>	853 m ²	186 m ²	
<i>Épületmagasság (m)</i>	3 m	3 m	
<i>Alapterület (bruttó alapterület)</i>	1024 m ²	223 m ²	
<i>Épülettömeg (m³)</i>	3071 m ³	670 m ³	
<i>Felépítményérték:</i>	24 597 eFt	5 357 eFt	
<i>Kerekítve</i>	24,6 MFt	5,4 MFt	

Az épületek bontási költsége

<i>Épület/szint</i>	<i>Értéke</i>
Földszinti lakóterület	24,6 MFt
Egyéb helyiségek	5,4 MFt
Összesen	30,0 MFt

4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a költségalapú módszert alkalmaztuk.

Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemeztük. Végső forgalmi értéknek a piaci megközelítéssel számított forgalmi értéket fogadtuk el, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyiltpiaci értékét.

<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	142,0 MFt	100%	142,0 MFt
Költség alapú érték	148,0 MFt	0%	0,0 MFt
Végső forgalmi érték	142,0 MFt		

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. november havi érvényes árszinten

*142 000 000 Ft
azaz Száznegyvenkettőmillió forint*

a(z) .../2016. ikt. sz. előterjesztés 1. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/368730/2016

2016. 11. 14

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 53

Belterület 87643 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Hubay Jenő tér 8.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill:

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

2845

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 9510/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

5. tulajdoni hányad: 490/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 89369/1/2008/08.10.13

jogcím: - 1992. évi XXXVIII. tv. 108. § (2)

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42469/2/2010/10.03.09

Vezetékjog

9 nm területre, engedélyszám: VM8-234/2009.

jogosult:

név: ELIÓ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

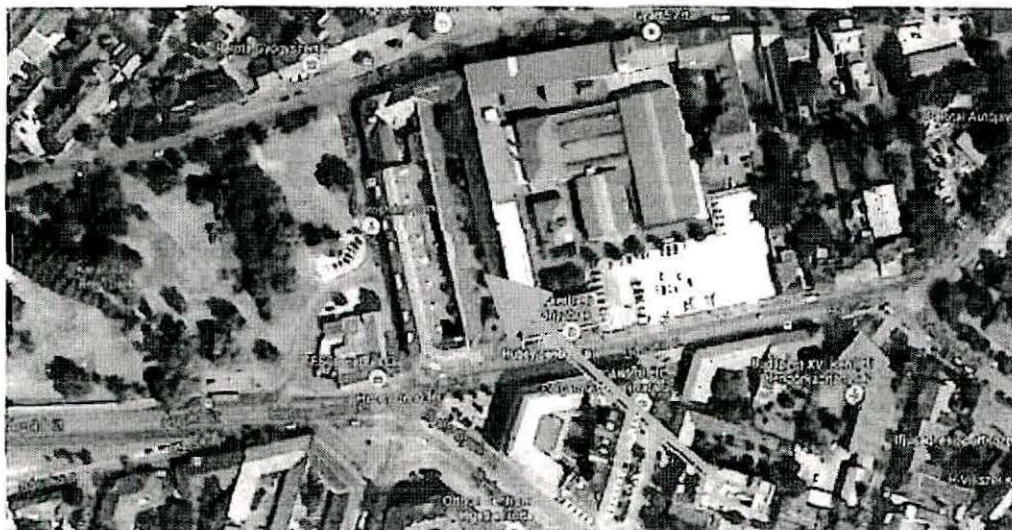
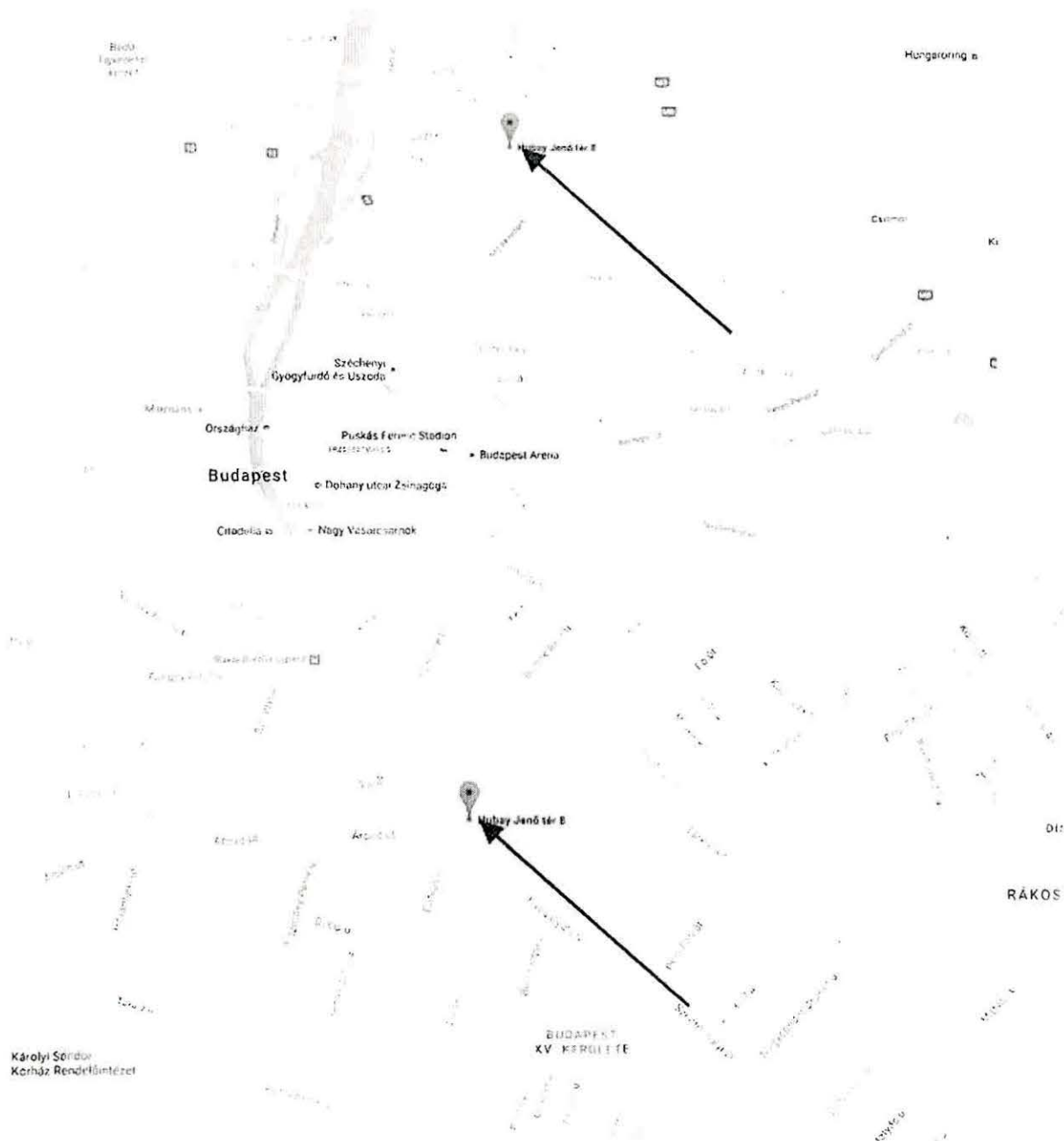
TULAJDONI LAP VÉGE

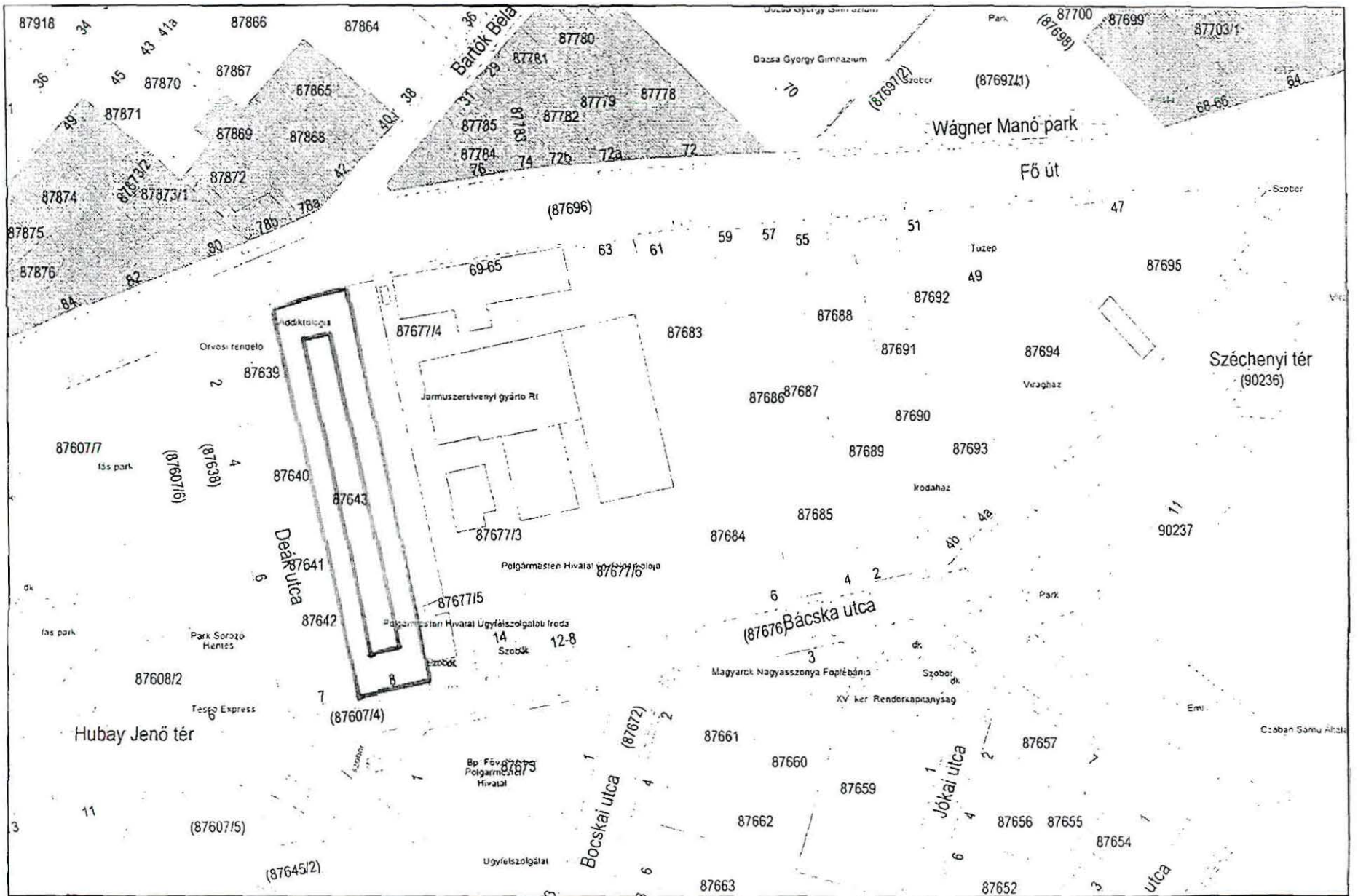
Nem hiteles tulajdoni lap

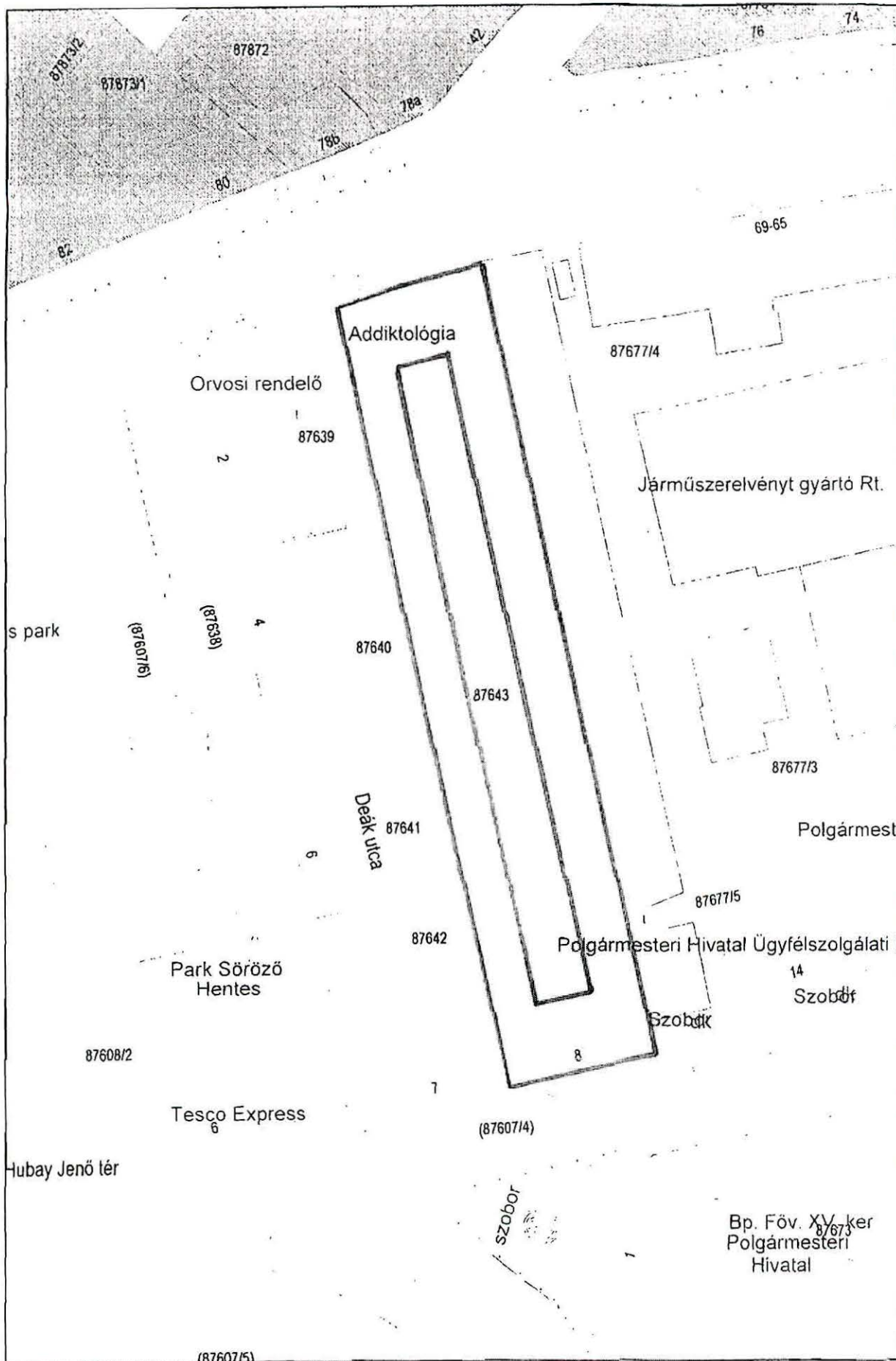
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8.
Hrsz.: 87643







Addiktológia

Orvosi rendelő

87639

87677/4

Járműszerelevényt gyártó Rt.

s park

(87607/6)

(87638)

87640

87643

87677/3

Deák utca

87641

Polgármest

87677/5

87642

Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati I

Park Söröző
Hentes

14
Szobor

Szobor

87608/2

Tesco Express

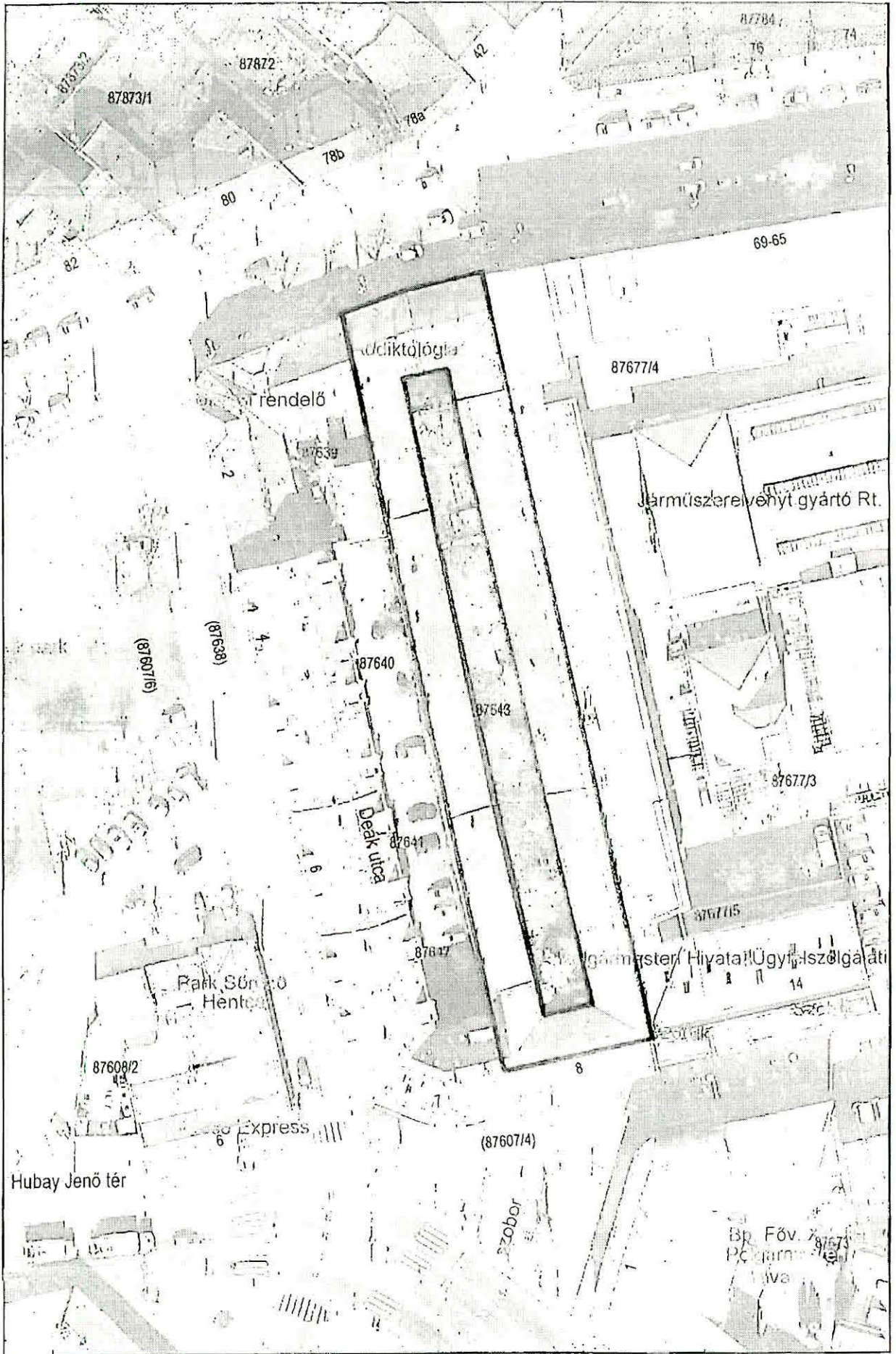
(87607/4)

Hubay Jenő tér

szobor

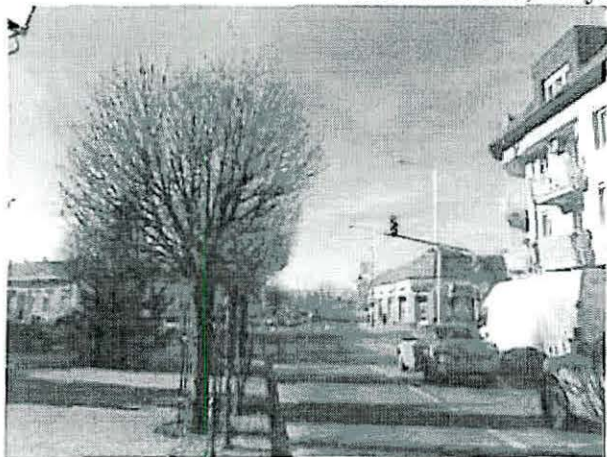
Bp. Föv. XV. ker
Polgármesteri
Hivatal

(87607/5)



Földszinti lakóterület	m ²	Egyéb helyiségek	m ²	Tetőtér (1,90 m feletti!)	m ²
földszint 2.	30,00	üzlet	41,00		
földszint 3.	30,00	vendéglő	71,00		
földszint 4.	30,00	raktár	11,00		
földszint 5.	30,00	intézet	63,00		
földszint 6.	30,00				
földszint 7.	30,00				
földszint 8.	30,00				
földszint 9.	30,00				
földszint 10.	27,00				
földszint 11.	32,00				
földszint 12.	32,00				
földszint 13.	30,00				
földszint 14.	30,00				
földszint 15.	20,00				
földszint 16.	30,00				
földszint 18.	49,00				
földszint 19.	37,00				
földszint 20.	29,00				
földszint 21.	29,00				
földszint 22.	29,00				
földszint 23.	30,00				
földszint 24.	29,00				
földszint 25.	30,00				
földszint 26.	30,00				
földszint 27.	30,00				
földszint 28.	30,00				
földszint 29.	30,00				
földszint 30.	30,00				
		Erkély		Erkély	

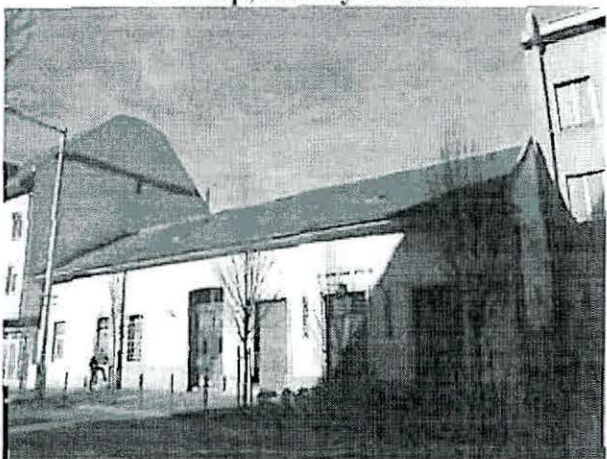
Földszinti lakóterület	853,00	Egyéb helyiségek	186,00	Tetőtér (1,90 m feletti!)	0,00
Hasznos lakásterület összesen:					1 039,00



Útcakép, Hubay Jenő tér



Útcakép, Hubay Jenő tér



Hubay tér felöli utcai homlokzat



Hubay tér felöli utcai homlokzat



Útcakép – Fő út



Útcakép – Fő út



Fő út felöli utcai homlokzat



Fő út felöli utcai homlokzat



Bejáró a Hubay tér felől



Homlokzat



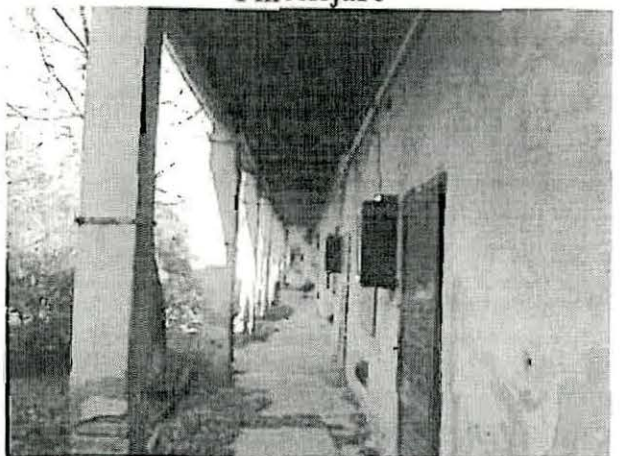
Homlokzat



Pincelejáró



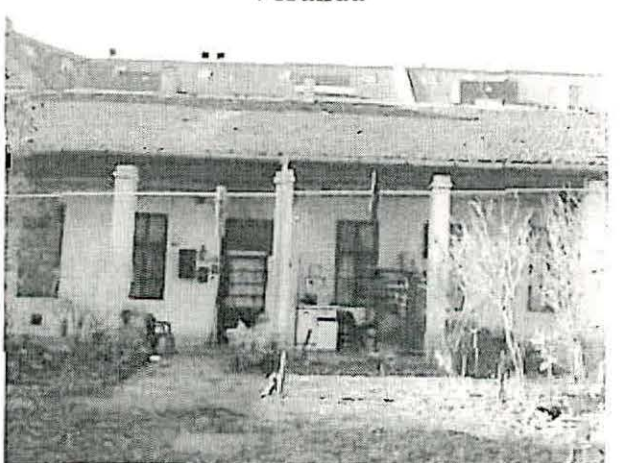
Pince



Veranda



Belső udvari homlokzat



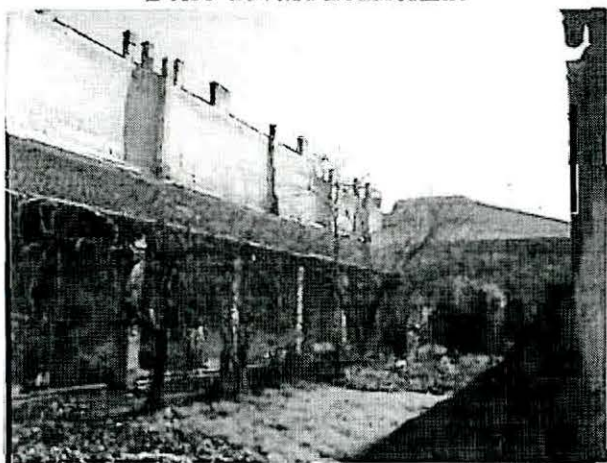
Belső udvari homlokzat



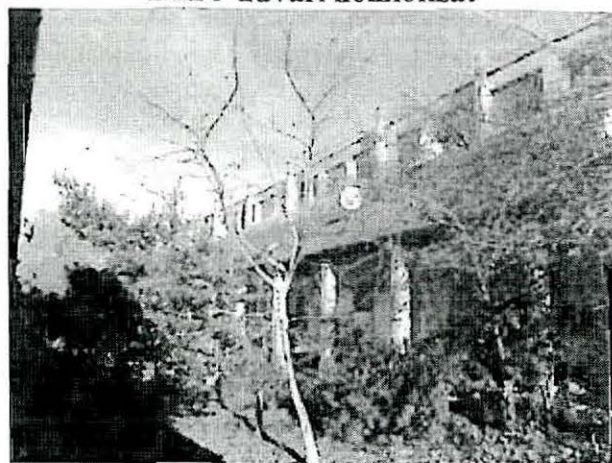
Belső udvari homlokzat



Belső udvari homlokzat



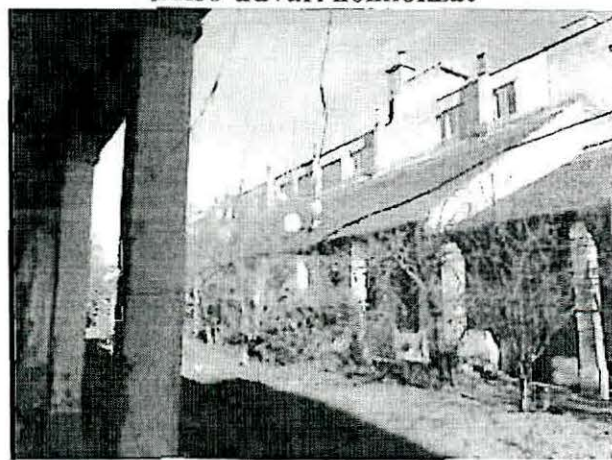
Belső udvari homlokzat



Belső udvari homlokzat



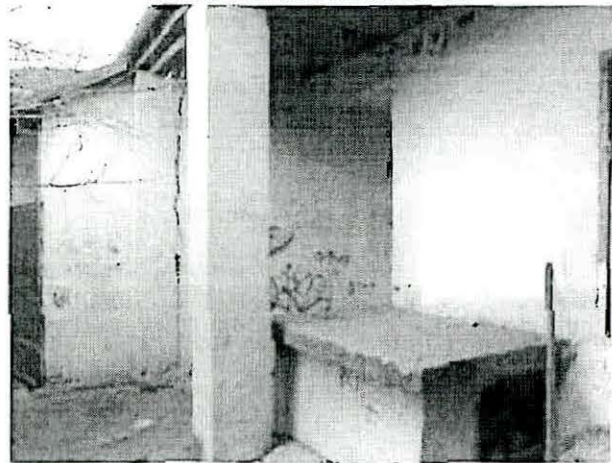
Belső udvari homlokzat



Belső udvari homlokzat



Belső udvari homlokzat

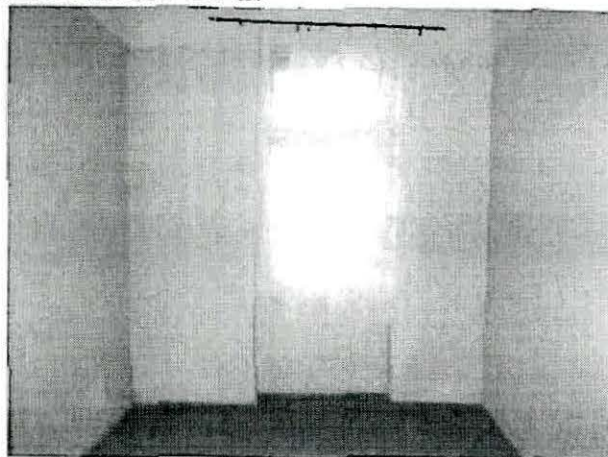


Belső udvari homlokzat

1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8.
Hrsz.: 87643, fényképek készültek: 2016-11-29



Lakások belső tere



Lakások belső tere



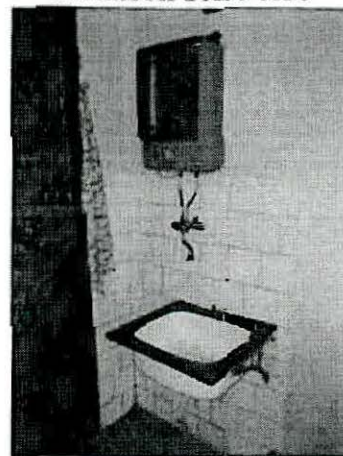
Lakások belső tere



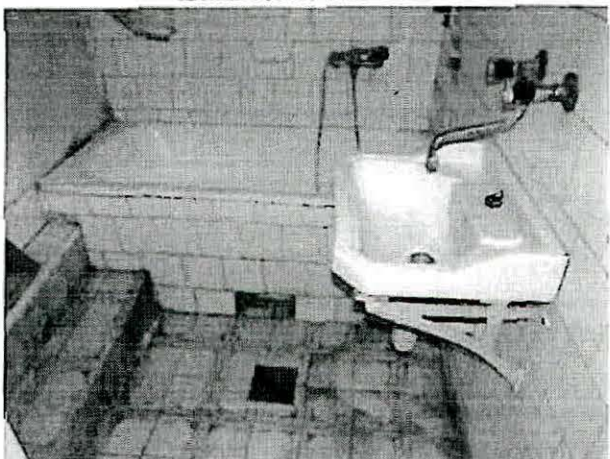
Lakások belső tere



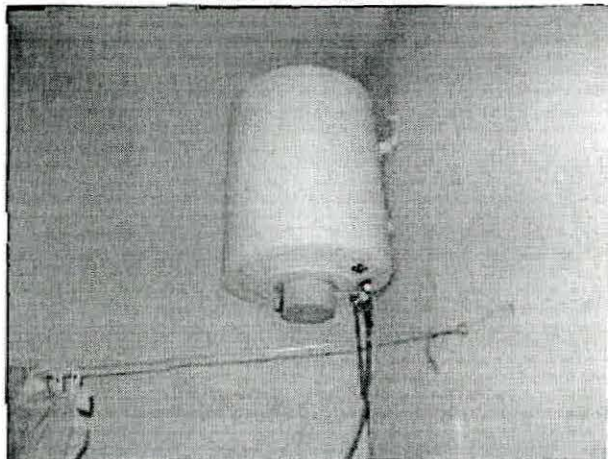
Lakások belső tere



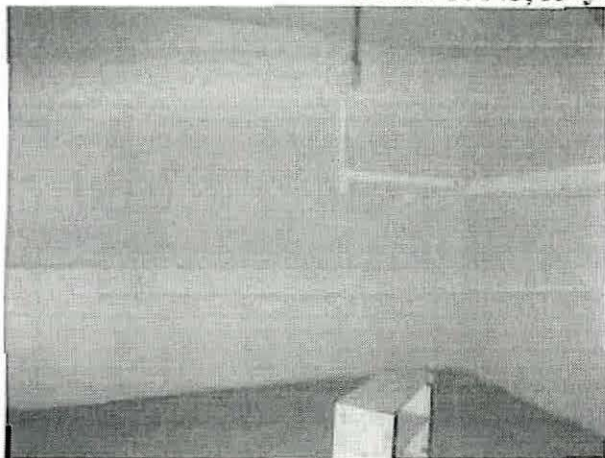
Lakások belső tere



Lakások belső tere



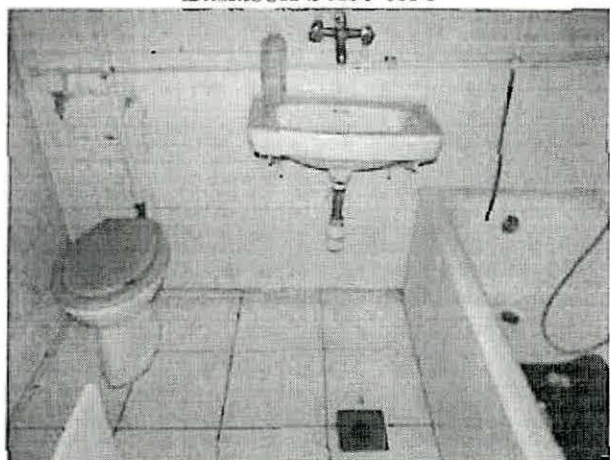
Lakások belső tere



Lakások belső tere



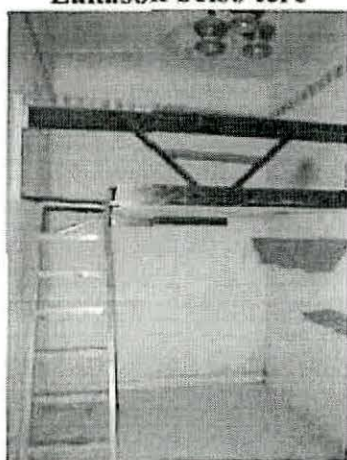
Lakások belső tere



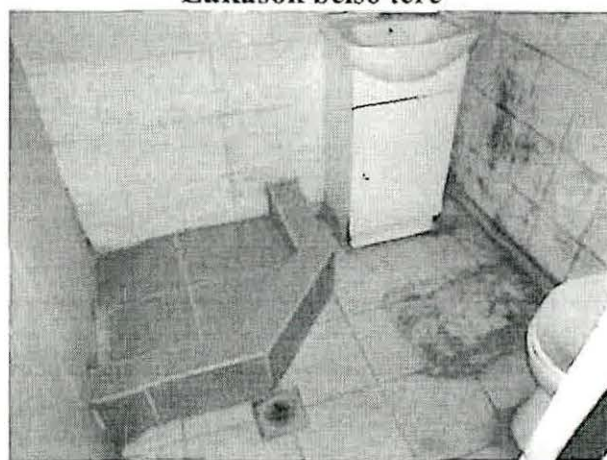
Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere

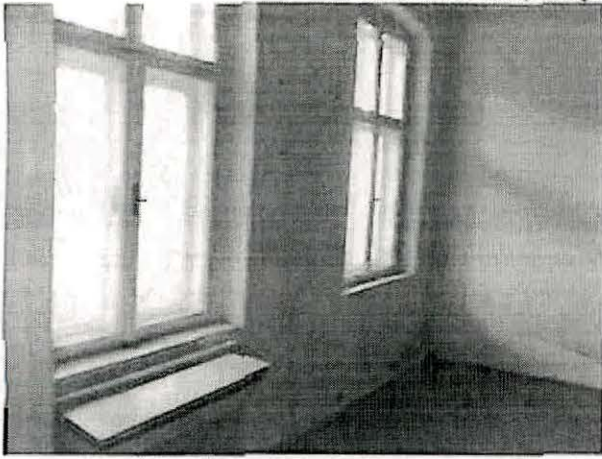


Lakások belső tere

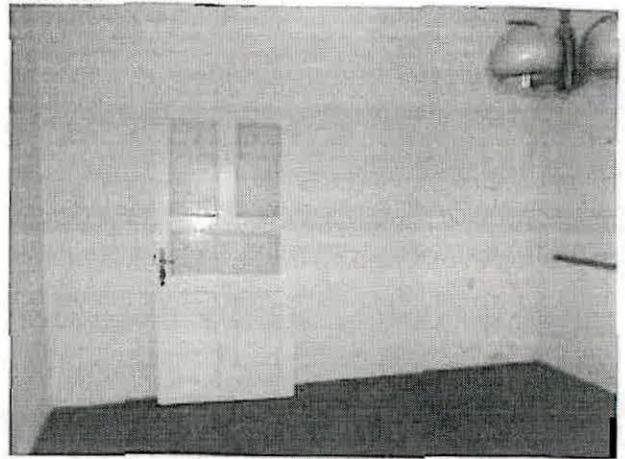


Lakások belső tere

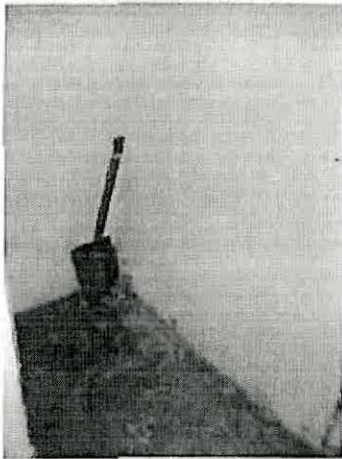
1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8.
Hrsz.: 87643, fényképek készültek: 2016-11-29



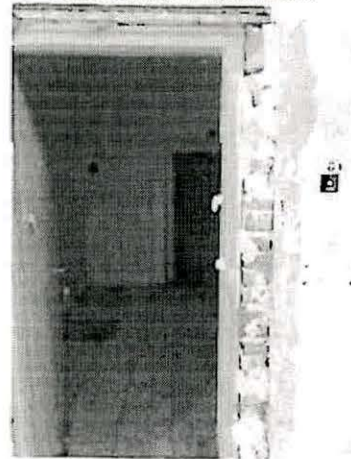
Lakások belső tere



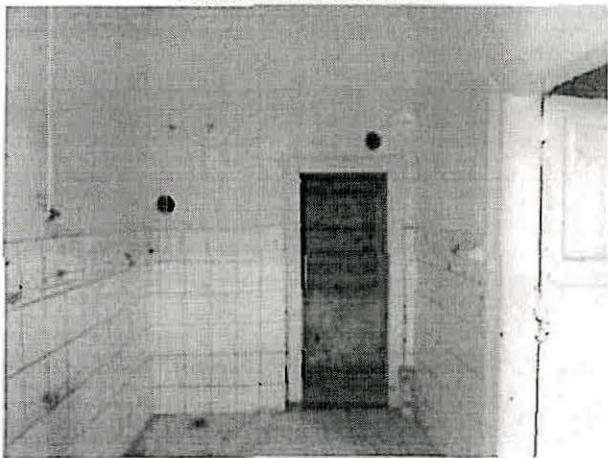
Lakások belső tere



Lakások belső tere



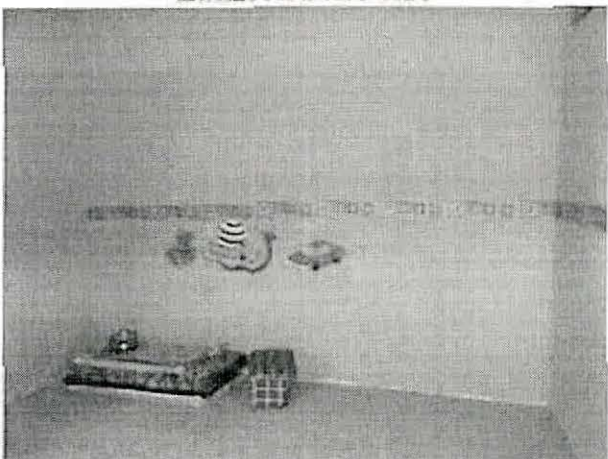
Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere

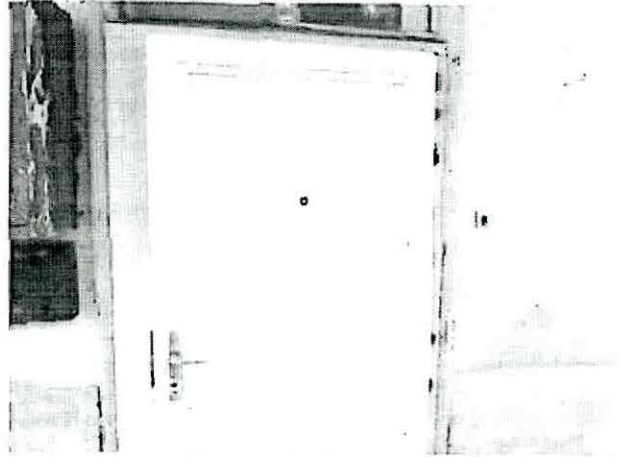


Lakások belső tere

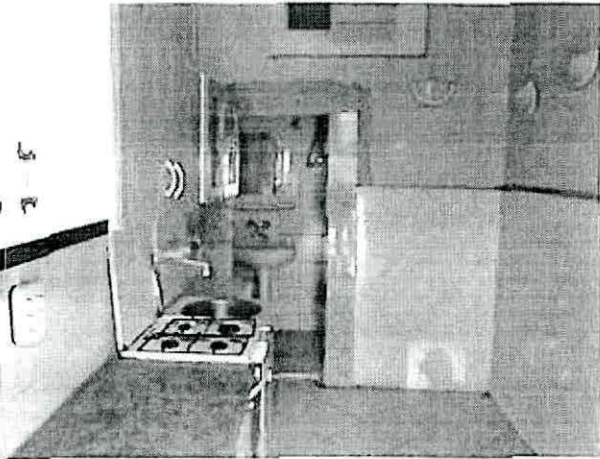
1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8.
Hrsz.: 87643, fényképek készültek: 2016-11-29



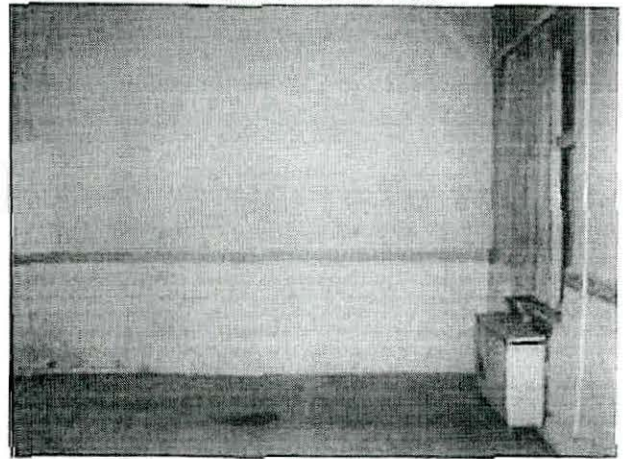
Lakások belső tere



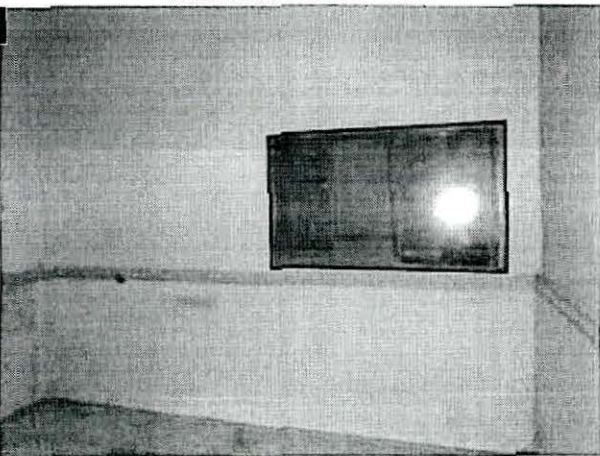
Lakások belső tere



Lakások belső tere



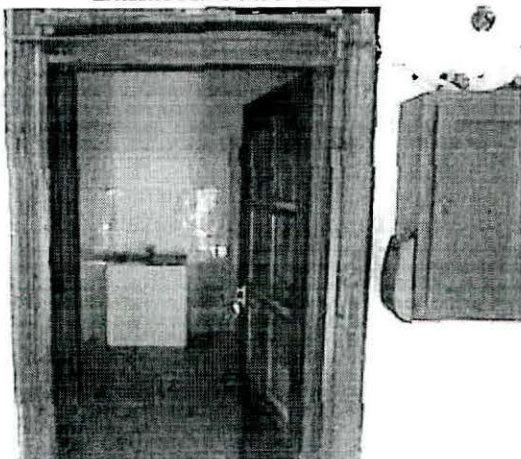
Lakások belső tere



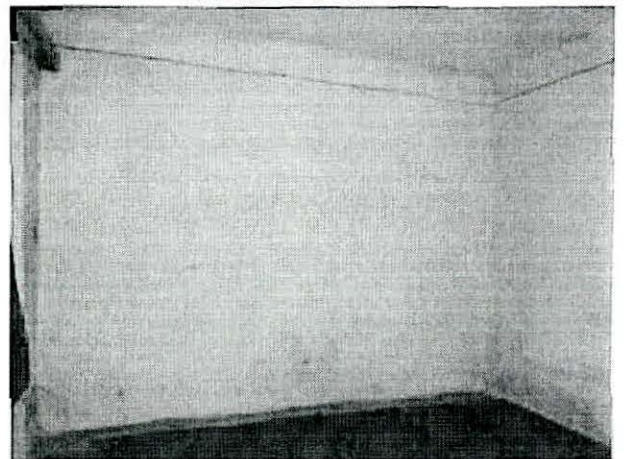
Lakások belső tere



Lakások belső tere

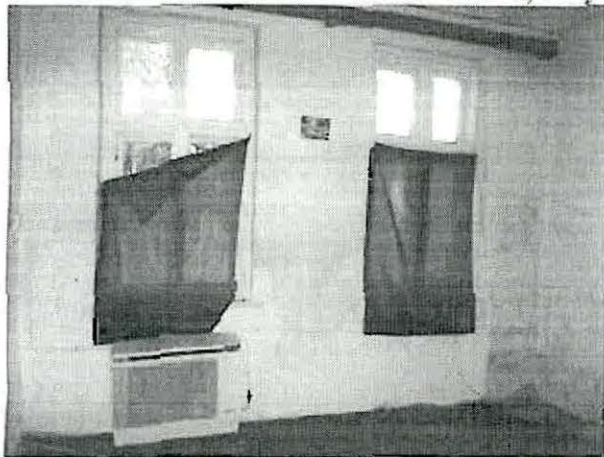


Lakások belső tere



Lakások belső tere

1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8.
Hrsz.: 87643, fényképek készültek: 2016-11-29



Lakások belső tere



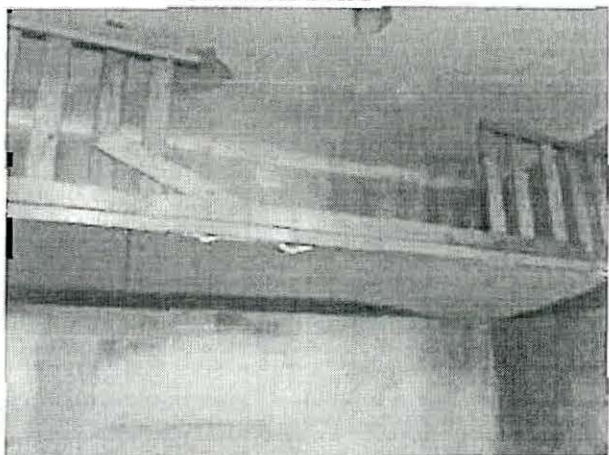
Lakások belső tere



Lakások belső tere



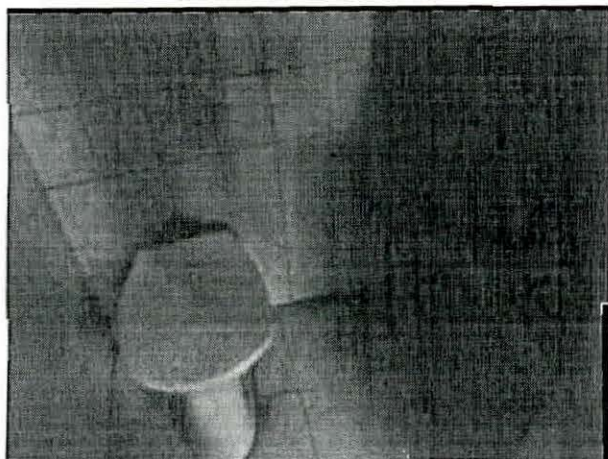
Lakások belső tere



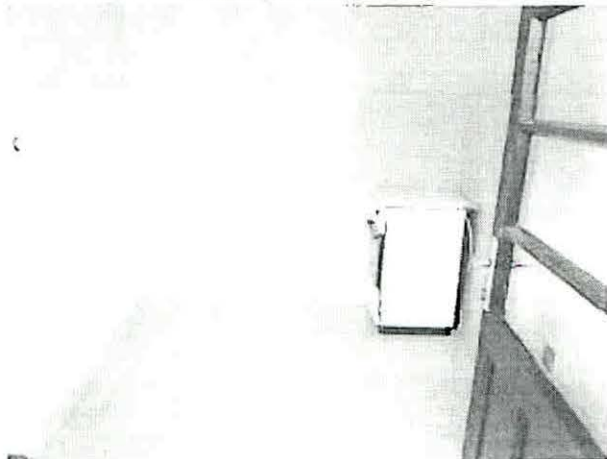
Lakások belső tere



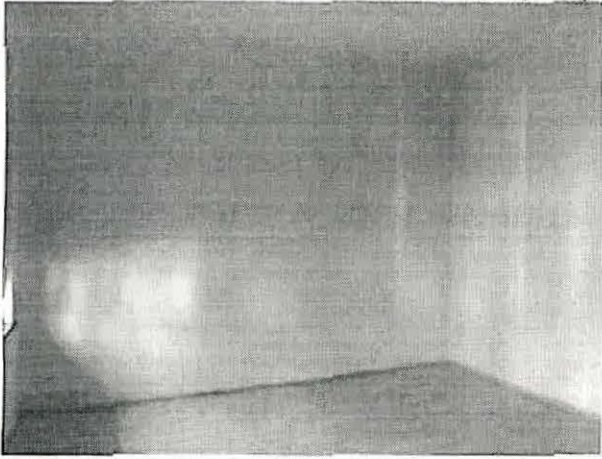
Lakások belső tere



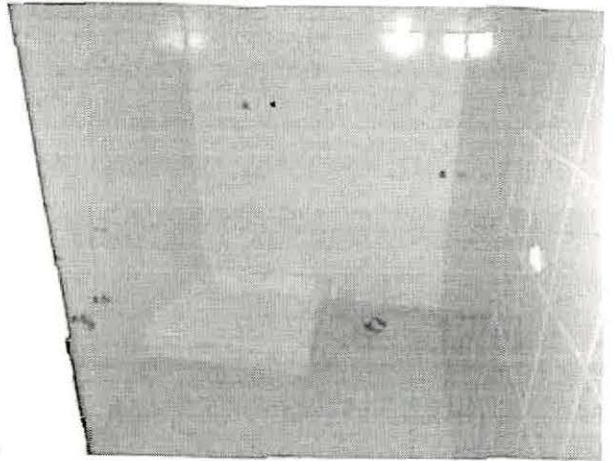
Lakások belső tere



Lakások belső tere



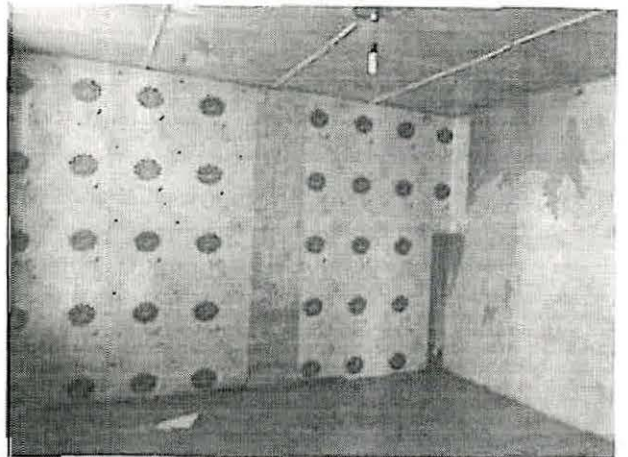
Lakások belső tere



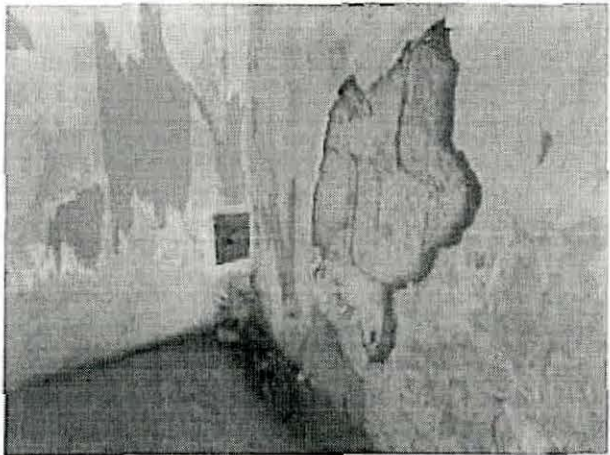
Lakások belső tere



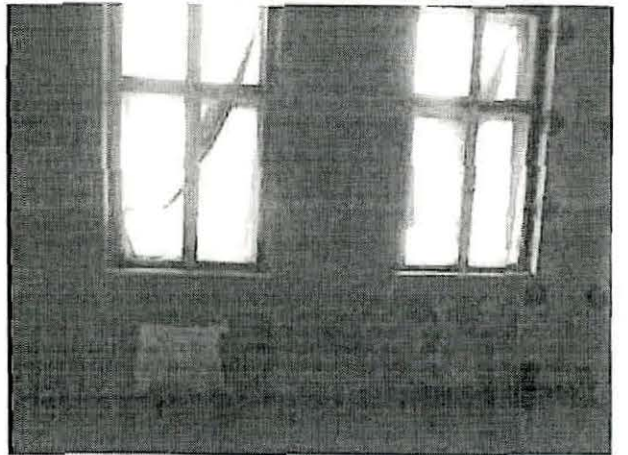
Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere

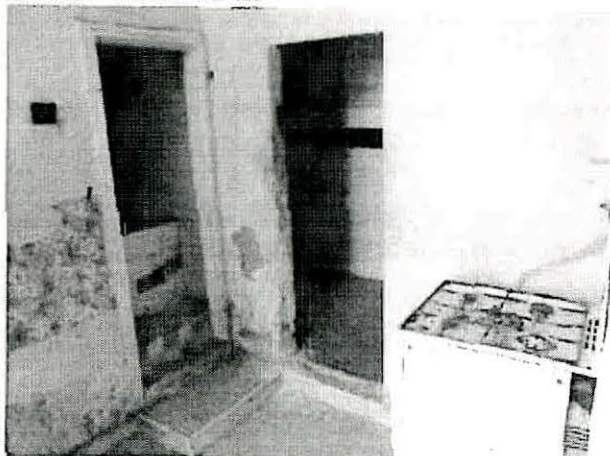


Lakások belső tere

1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8.
Hrsz.: 87643, fényképek készültek: 2016-11-29



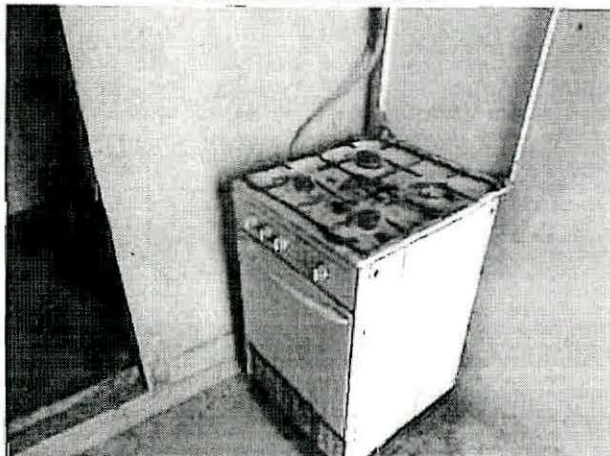
Lakások belső tere



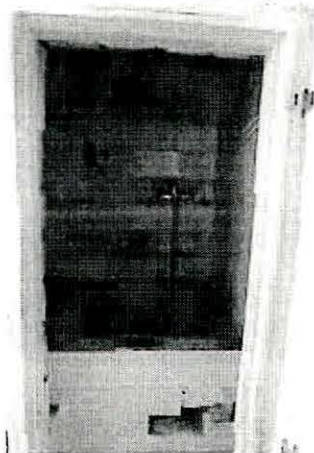
Lakások belső tere



Lakások belső tere



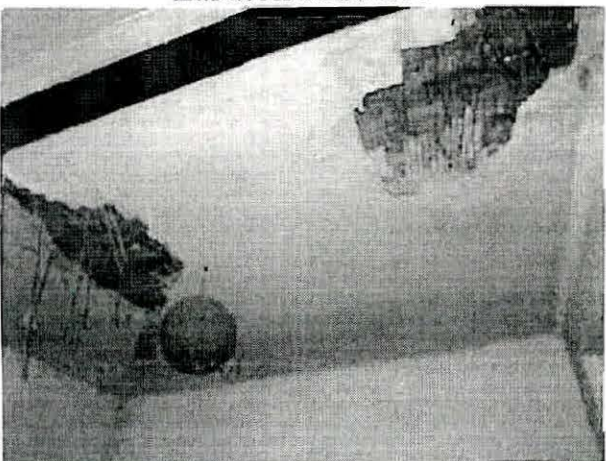
Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere

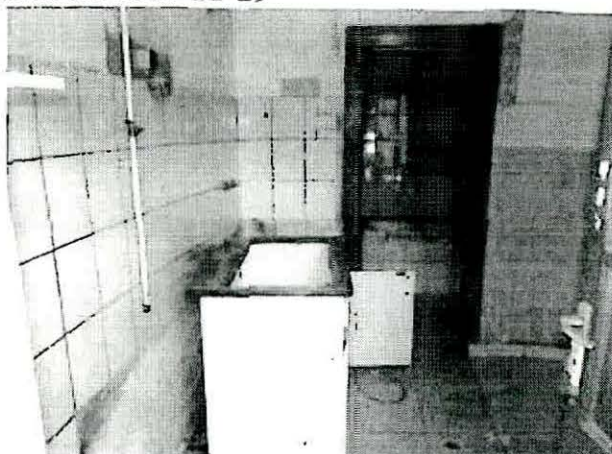


Lakások belső tere

1153 Budapest, Hubay Jenő tér 8.
Hrsz.: 87643, fényképek készültek: 2016-11-29



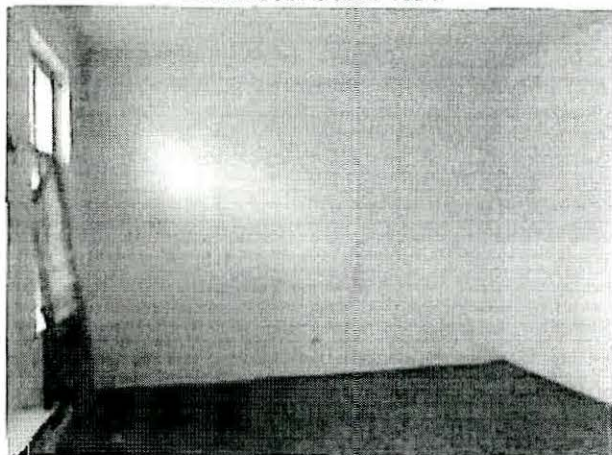
Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere



Lakások belső tere



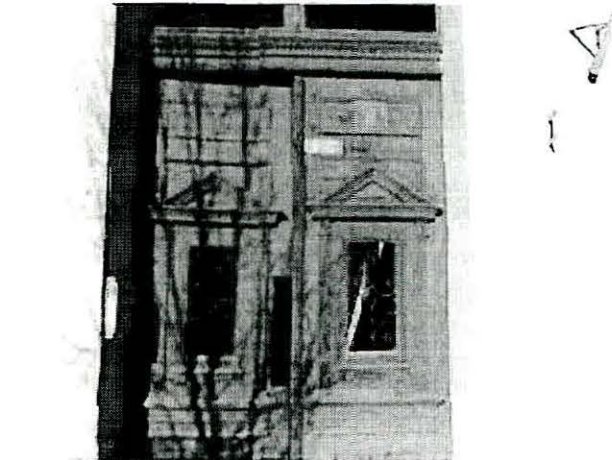
Lakások belső tere



Lakások belső tere

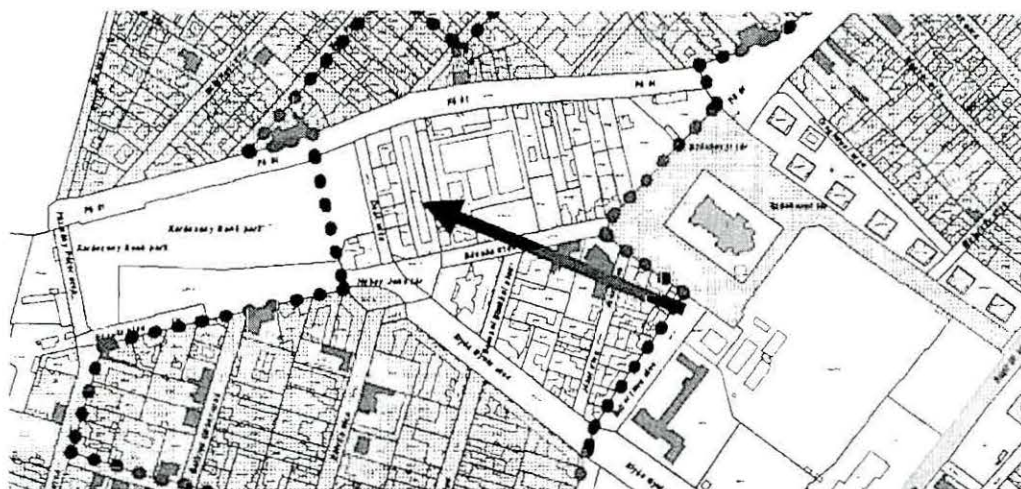


Lakások belső tere



Bejárati ajtó

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT



VK / XV Városrészközponti övezetek 29. §

(1) A városrészközponti övezetben építési telket alakítani, azon építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(2)⁹⁷ KSZT az 4. sz. táblázatban megadott határértékek alapján határozza meg a szabályozási paramétereket.

4. számú táblázat

Az építési övezet jele	beépítési módja	Az építési telek				Az építlet		
		legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	beépítési mértéke (%)	szaniterülék aránya m ² /telekm ²	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb építménymagassága (m)	legnagyobb építménymagassága (m)
VK /XV/1	Z	800	5000	55 (65)	2,5 (2,9)	30 (20)	9,0	13,5
VK /XV/2	Z	800	12000	55 (75)	1,9 (2,3)	35 (20)	6,0	10,5
VK /XV/3	Z	700	1500	45 (65)	1,4 (1,8)	35 (20)	5,5	9,5
VK /XV/4	Z	600	1200	55 (75)	1,4 (1,6)	35 (20)	4,5	7,5
VK /XV/5	O	600	1200	55 (75)	1,2 (1,5)	35 (20)	3,5	5,5
VK/XV/SP	SZ	5000		80	2,4	10	6,0	15,0
VK/XV/AI	SZ	8000		35	1,2	25	6,0	10,5
VK/XV/M	SZ	1200		80	1,6	10	4,5	5,5
VK/XV/EÜ	SZ	1200		60	1,2	25	3,5	8,5
VK/XV/EV	SZ	1200		50	1,2	10	3,5	7,5

() saroktelek esetén

(3)⁹⁸ Az övezet területén tüzemanyagtöltő állomás és autómosó nem helyezhető el.



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata
nyilvános pályázat keretében értékesíti
Budapest XV. Kerület Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlant

Ajánlatkérő	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. Adószáma: 15735784-2-42 Törzsszáma: 735782 Számlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005 Képviseli: Hajdu László polgármester
A pályázat célja	Kétfordulós nyilvános pályázat keretében a Budapest XV. kerület Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan értékesítése legfeljebb 68 lakásos lakóház létesítésére (Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testület .../2017. (I.24.) ök. számú határozata)
Az értékesítendő önkormányzati vagyon	címe: Budapest XV. kerület Hubay Jenő tér 8. helyrajzi száma: 87643 ingatlan jellege: kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 100%-ban önkormányzati tulajdonú alapterülete: 2845 m ² Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
A pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolása	1. Ajánlott vételár 2. A társasház létesítése során a városkép összhangjának és védelmének helyi adottságokkal és elvárásokkal megegyező biztosítása
A minimum vételár, az értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételek, a fizetés módja és a pénzügyi garancia	Minimális vételár: 114.600.000 Ft (száztizennégymillió-hatszáz ezer forint) bontási kötelezettséggel. Fizetés módja: egyösszegben a szerződés aláírását követő 8 napon belül átutalás.
Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és határideje	címe: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Hajdu László polgármester 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. módja: A pályázati anyagot papír alapon, két példányban a polgármester nevére címzett zárt borítékban kell postán beküldeni, vagy személyesen a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.) leadni. A borítékon fel kell tüntetni: "Budapest XV. kerület Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan ingatlanfejlesztési koncepció" határideje: A pályázatot legkésőbb 2017. március 20-ig kell postán feladni, vagy ugyanezen nap 18.00 óráig személyesen az ügyfélszolgálaton benyújtani.

Az ajánlati kötöttség tartalma:	<ul style="list-style-type: none"> - Pályázatot csak átlátható szervezet nyújthat be. '- Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. '- Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén előbb az államot, majd a fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. '- NAV nyilatkozat arról, hogy pályázónak nincs lejárt határidejű köztartozása. '- Pályázó az a vállalkozás lehet, amelyik a pályázat kiírását megelőző 10 naptári évben ingatlanfejlesztő, generálkivitelező vagy statikai tervező feladatkörben közreműködött legalább a jelen pályázat keretében megtervezett fejlesztés értékével megegyező projektben. '- Pályázó az ingatlan ajánlati vételárának 5%-át biztosítékként előre befizeti. '- Pályázó pályázat kiírását megelőző 10 naptári évben ingatlanfejlesztő, generálkivitelező vagy statikai tervező feladatkörben közreműködött legalább a jelen pályázat keretében megtervezett fejlesztés értékével megegyező projektben.
Az ajánlati biztosíték letételének ideje és módja	<p>ideje: 2017. március 20. 18.00 óra módja: az OTP Bank Nyrt. Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat 11784009-15515005 számú számlájára megfizetni a letéti díjat visszafizetése: a nem nyertes pályázó részére az eredményhirdetést követő nyolc napon belül visszautalásra kerül</p>
A pályázati ajánlatok bontási eljárása	<p>helye: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. I. emelet A/112. szoba módja: A pályázati ajánlatok bontását a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság végzi. időpontja: 2017. március 27. 16.00 óra Az ajánlattevő a pályázati ajánlat bontásánál jelen lehet.</p>
A pályázat nyelve:	magyar
Egyéb információk	Az első forduló ingatlanfejlesztési koncepció kidolgozására szóló nyilvános pályázati felhívás, a második forduló meghívásos pályázat. A pályázat második fordulójában kizárólag azok vehetnek részt, akiket a kiíró az első fordulóban kiválasztott.
A pályázati ajánlatok elbírálási időpontja	Az első forduló: 2017. május 15. A második forduló: 2017. június 15.
Az ajánlatkérő jogosult	<ul style="list-style-type: none"> - a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni; '- a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani; '- szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérni annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a pályázati ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.
A pályázati ajánlat érvénytelen,	ha a benyújtott pályázat nem felel meg a pályázati felhívásban foglaltaknak.
Felhívást arra,	hogy a pályázathoz minden esetben csatolni kell a pályázó nyilatkozatát, melyben hozzájárul a szerződés adatainak nyilvános közzétételéhez.