

**A Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló
19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 100. § (1) bekezdésében foglaltak alapján**

KIEGÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

**a Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor u. 36. I. emeleti helyiség ingatlanra vonatkozó
elővásárlási jogról való lemondásról**



Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló és vagyongazdálkodója a Budapest Főváros Vagyonkezelési Központ (továbbiakban: BFVK) által meghirdetett Bezsilla Nándor utca 36. számú épület első emeleti, **több mint 15 éve használaton kívüli**, 172 m²-es helyiséget a 2020. év II. negyedévét követően **negyedszer** kiírt pályázaton az Ingatlan Top Kft. nyerte. Az előterjesztés szerinti paraméterekkel rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiség elővásárlási jogáról történő rendelkezés érdekében a BFVK 2021. július 29-én keltezett, a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat) 2021. augusztus 2-án érkezett levelet küldött.

Az ingatlanrészt tartalmazó lakóház a Budapest XV. kerület településkép védelméről szóló 21/617 számú önk. rendelet szerint egyedi kerületi védettségű. (Helyi védettség)

Az épületen belüli ingatlanrész a 17/618 (VI.26) rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési szabályzata (KÉSZ) szerint Lke-1 HZ-1 jelű kertvárosi övezetben fekszik, amely meghatározza a beépíthetőségének határértékeit és a létesíthető egységek számát. Az előírások szerint a terület jelenleg is túlépített, a beépítettség közel kétszerese a ma megengedett értéknek, a rendeltetési egységek számának növelése – pl. a jelenlegiek kettéosztásával – nem lehetséges. Az előnyösen elhelyezkedő helyiségekhez tartozó vizesblokkok lakás funkció kialakításra nem alkalmasak. Az épület energetikailag elavult, külső szigetelési lehetősége helyi védettsége miatt korlátozott. Az említett előírások az épületen belül és kívül célszerűségi átalakítások esetén jelentős költségnövekedést eredményez.

Az Önkormányzat megbízásából a Palota-Holding Zrt. által elvégzett ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerint az ingatlan forgalmi értéke 44.900.000,- Ft, a licit nyertes összege, az elővásárlási jog alapja 37.973.000,- Ft. Az előzetes szakértői vélemények alapján - a vonatkozó KÉSZ előírásokat betartva - a nem lakás céljára használható helyiség felújítási költsége nagyságrendileg 25-30 millió Ft, míg a közös területek felújítása további 15-20 millió Ft-ot emésztene fel. (Palota-Holding Zrt. véleménye szerint)

A jelenleg - a jelentős felújítási költségek ellenére **nem lakható, rossz műszaki állapotú – használaton kívüli, alagsori lakások felújítási költsége kb. 30 millió Ft.** A jelenleg még nem ismert felhasználási cél melletti elővásárlási jog érvényesítése **közel 100 millió Ft-tal terheli az Önkormányzat költségvetését.**

Előzetes felmérés alapján az árverési eljárásban nyertes cég nem zárkózik el az alagsori lakások megvételétől.

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”.


A Rendelet 14. § (1) bekezdése szerint „Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, [...] a mindenkori költségvetési törvényben a versenytárgyalás megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, társasházi lakóközösségek, helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény”.

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy: (7) „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek az eredeti előterjesztés szerinti – elővásárlási jogról történő lemondás – határozati javaslat elfogadását, illetve a jelenleg csak jelentős költségráfordítással lakhatóvá tehető, alagsori ingatlanok értékesítését.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, szeptember 08.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

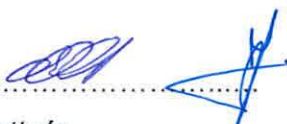
1. számú melléklet Főépítési vélemény
- 1a. számú melléklet Bezsilla N. u. 36. értéklap
2. számú melléklet Bezsilla 36 előzetes költségbecslés
3. számú melléklet Bezsilla N 36 előzetes értékbecslés
4. számú melléklet Bezsilla 36 helyszíni alaprajz
5. számú melléklet Bezsilla 36 alagsori lakások tulajdoni lapok, kataszteri lapok

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda

dátum

Aláírás:



3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság, Kerületfejlesztési Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. 09. 08. dátum

Aláírás:



5. Jegyzői láttamozás: 2021. 09. 08. dátum

Aláírás:



6. Meghívandók:

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlanyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület

- 82072/0/A/3 helyrajzi számon, természetben a Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor u. 36. alagsor 3. alatti lakás megnevezésű 37 m²
- 82072/0/A/4 helyrajzi számon, természetben a Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor u. 36. alagsor 4. alatti lakás megnevezésű 41 m²
- 82072/0/A/5 helyrajzi számon, természetben a Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor u. 36. alagsor 4. alatti lakás megnevezésű 53 m²
- 82072/0/A/6 helyrajzi számon, természetben a Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor u. 36. alagsor 4. alatti lakás megnevezésű 44 m²

per és tehermentes ingatlanokat értékbecslő által megállapított a hivatalos áron, elsődlegesen a társasházban tulajdonjoggal rendelkező részére értékesíti.

Felkéri a polgármestert a Bezsilla Nándor 36. szám alatti alagsori ingatlanokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői értékelések elkészíttetésére, és a felsorolt ingatlanok, aktuális értékbecslés szerinti áron, társasházi lakók részére történő felajánlására, illetve vásárlói szándék esetén azok értékesítésére és az adásvételi szerződés megkötésére. A szerződés megkötéséről tájékoztassa a Képviselő-testületet.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2021. szeptember 9. (döntésre)

2021. december 20. (ingatlanok értékesítésére, adás-veteli szerződés megkötésére)

2022. január 15. (testület tájékoztatására)

.....
feülvizgálatra érkezett:.....

2021. SZEPTEMBER
.....hón



tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogsabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (4) bekezdés, 14. §, (1) bekezdés, 15. §;
- Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2018. (vi. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota kerületi építési szabályzatáról
- Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (ix. 29.) önkormányzati rendelete Budapest XV. Kerület településkép védelméről

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:

2021. SZÉPT. 8.

Átvette:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' or similar character, written over the date and extending slightly below the signature line.

Összefoglaló
a Bezilla Nándor utca 36. hrsz.: 82072 kerületi védett lakóhárról

A hatályos építésjogi követelményeket Budapest XV. kerületére a magasabb rendű jogszabályokkal összhangban a 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelettel jóváhagyott *Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzata* (KÉSZ) határozza meg. A KÉSZ együtt alkalmazandó az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvénnyel (Étv.), az *Országos Településrendezési és Építési Követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel (OTÉK), valamint az 5/2015. (II. 16.) Föv. Kgy. rendelettel (FRSZ).

A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap szerint az ingatlan **Lke-1/HZ-1** jelű, kertvárosi lakóövezetben helyezkedik el. A telek beépíthetőségének határértékeit és a létesíthető rendeltetési egységek számát a KÉSZ 2. melléklet 5. táblázat 3. oldala tartalmazza. Kerületünkben az épített környezet helyi védelméről a Budapest XV. kerület településkép védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. r. (Tkr.) rendelkezik.

A Tkr. 2. sz. melléklete szerint a tárgyi ingatlanon védett településrészben található, a rajta álló lakóház egyedi kerületi védettségű. A Tkr. mellékletét képező tárgyi épület értéklapja szerinti védendő értékek a következők:

- *beépítési mód, arányok, tetőforma*
- *homlokzati vakolat architektúra, nyílászárók (eredeti ajtó és ablakok), kovácsoltvas munka, erkélyrács*
- *eredeti, falazott pilléres és kőlabazatú kovácsoltvas kerítés*

A területi védelemről a Tkr. 71. és 73. §-a rendelkezik, a védett épülettel kapcsolatos előírásokat a Tkr. 72. és 74. §-a tartalmazza.

A területi védelem elsősorban a településrész karakteréhez való illeszkedésről fogalmaz meg előírásokat az arányok és anyaghasználat terén.

A kerületi **egyedi védelem célja** az épület városképben való megjelenésének megőrzése. Ennek megfelelően enyhébb és más, mint egy műemléki védettség, mely mindent eredeti formájában és anyagában igyekszik megőrizni.

Az egyedi kerületi védett épület:

- Nem bontható le.
- Korlátok között bővíthető. Az új tömegforma nem befolyásolhatja hátrányosan a védett értéket. Utcai homlokzatán utólagosan garázkapu nem helyezhető el.
- Felújítása során korábban lerontott eredeti anyaghasználat, színezés stb. helyreállítandó.

A Tkr. 10.§ (3) bekezdése lehetőséget ad a kerületi védelem megszüntetésére, melyhez a rendelet módosítása szükséges az előírt mellékeltek előkészítésével és a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben előírt eljárás lefolytatását követően. A védett épület karakteres megjelenésű, viszonylag jó állapotú, szakmailag a védettség esetleges törlése nem támogatott.

A tárgyi épületről rendelkezésre álló dokumentációt áttekintve az alábbiakat állapítottam meg:

A telek mérete kerületi viszonylatban kedvezően tágas (740 m²), ehhez mérten kevesebb, mint 16 méteres szélessége viszont már szerényebb.

A beépítés környezetében nagyon intenzív, túlépített, közel kétszerese a ma megengedett értéknek, a kialakult oldalsó épülethézag szűkös. Az oldalsó homlokzatokon meglévő nyílások szerzett jogon megtarthatók, újak létesítése az OTÉK 36. §-ában foglaltak betartásával

meglehetősen korlátozott. Gépkocsi beálló elhelyezése az ingatlanon jelenleg fizikailag nem lehetséges.

A meglévő rendeltetési egységek (lakások) száma jelentősen meghaladja a KÉSZ övezeti előírása szerint megengedett mértéket, mely **legfeljebb négy egység létesítését teszi lehetővé**.

Összességében a **rendeltetési egységek számának növelése** pl. meglévő egység kettéosztásával **nem lehetséges**. A rendeltetési egység szám megtartása mellett kisebb lakások összevonása és a nagyobb megosztása lehetséges.

A 9. sz. rendeltetési egység terei – bár nem biztosítják a mai igények szerinti helyiségkapcsolatokat – nagyvonalúak és előnyösek. A vizesblokk lakás funkció kiszolgálására nem alkalmas. Az épület belső átalakítása, a kor elvárásainak megfelelő felújítása lehetséges, erre vonatkozóan a Tkr. nem tartalmaz külön kötöttséget.

Az épület energetikailag elavult. A külső hőszigetelés lehetősége a védett homlokzatarchitektúra elemek és arányainak megtartása miatt korlátozott, a belső hőszigetelés körültekintő energetikai tervezést és szakszerű kivitelezést igényel.

Felújítás esetén a homlokzat megjelenését nagyban lerontó utólagos elemeket kezelni szükséges. Célszerű lenne a homlokzatot átszelő, idegen elemként megjelenő sárga gázvezeték áthelyezése vagy homlokzatba süllyesztett takart kialakítása, a gépészeti szabályok betartása mellett.

Célszerű lenne az eredeti tetőidom kutatása, tekintve, hogy az előreugró épületrész bal oldalán a forma kissé szervesen követi az alaprajzi kontúr, utólagos egyszerűsítésnek tűnik. A tető felújítása esetén a védett településrészen eleve nem megengedett bitumenes zsindelet hagyományos cserép fedésre kell cserélni. Az eredeti nyílászárók lehetőség szerint felújítandók, vagy a Fő úti bölcsőde példája szerint legalább formájukban utángyártandók.

Egy védett épület, különösen a külső homlokzat felújítása nagy gondosságot, ebben jártas szakipari kivitelezést igényel, mely jelentősen megnöveli a felújítás költségeit.

Budapest, 2021.09.06.

az összefoglalót készítette:
Főépítész Iroda

Molnár Kristóf
településfejlesztési ügyintéző

és

Sipos Gábor
főépítész

Melléklet:

- értéklap

RÁKOSPALOTA – PESTÚJHELY ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI

Városrész: PESTÚJHELY	Utca, házszám: BEZSILLA NÁNDOR UTCA 36.	45.
		Hrsz.: 82072 Tulajdonviszony: magán / önkormányzati vegyes tulajdon (6 db. önkormányzati. lakás) Jelenlegi funkció: lakóépület Eredeti funkció: lakóépület Építész: - Építető: - Építés éve: 1910 körül Hatályos védelem: - Javasolt védelem: kerületi védelem
<p>Jelleg, értékelés: Előkerthben oldalhatárra épült, összetett tömegű, magasföldszintes szecessziós villa, erkélyekkel közrefogott középső kiugró torony-szerű kiemelésű résszel, pestújhelyi szokás szerint erősen kiemelt alagsorral. Bár a tető zöld palára cserélt, az épület hitelesen maradt meg: tetőformáját, tömegalakítását, gazdag mintázatú eredeti gipszdíszítéseit, kovácsoltvas erkélyeit, eredeti osztott üvegezésű ablakait és érdekes szecessziós kovácsoltvas kerítését is megőrizte. A telek mélyére végig benyúló oldalszárny árkados, falnyílásai ívesen zárulók. Alagsorában régebben könyvtár működött.</p> <p>Védendő értékek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beépítési mód, arányok, tetőforma - homlokzati vakolat architektúra, nyílászárók (eredeti ajtó és ablakok), kovácsoltvas munka, erkélyrács - eredeti, falazott pilléres és kölabazatú kovácsoltvas kerítés 		
<p>Bibliográfia:</p> <p>Eredeti tervek, dokumentumok:</p> <p>Archív képek:</p> 		

Adatfelvevő: Perczel Anna

Adatfelvétel ideje: 2010.

Fotó: Perczel Anna

From: bokori@palotah.hu <bokori@palotah.hu>
Sent: Monday, September 6, 2021 10:12 AM
To: dr. Filipsz Andrea <filipsz.andrea@bpxv.hu>
Cc: Cserdiné Németh Angéla polgármester <polgarmester@bpxv.hu>
Subject: RE: Bezsilla Nándor u. 36. sz. I./9. szám alatti épület ügye.

Tisztelt Jegyző Asszony, Kedves Andrea!

A tárgyi ingatlan kapcsán az kérdéseid sorrendjében az alábbiakról szeretnék tájékoztatni:

1. A napokban elvégzett értékbecslés alapján a tárgyi ingatlan (I./9 sz. helyiség, Fővárosi Önkormányzat tulajdon) piaci értéke 44,9 millió forint. Csatoltam a hozzá tartozó értékbecslést.
2. Az esetlegesen megvásárolt helyiség továbbra is közösségi területként, vagy egyéb nem lakáscélú helyiségként tudna funkcionálni, esetlegesen az alagsori lakásokkal helyet cserélve, és ezzel a rendeltetési egységek számát megtartva, felújításként lehet kezelni a most már 100%-ban Önkormányzati ingatlant, megmaradhat a 7 lakás és 1 egyéb helyiség kialakítás az épületben.
3. A tárgyi esetlegesen megvásárlandó ingatlan felújítási költsége 25-30 millió forint lenne.
4. A szükséges közös tereket érintő felújítás 15-20 millió forintba kerülne. Az elővásárlással élve, és a tárgyi ingatlant megvásárolva megvalósítható, maradó vegyes tulajdon esetén az ingatlan valószínűleg továbbra is rossz állapotú és romos marad, mert az Önkormányzat, mint többségi tulajdonos nem szokott ilyen beruházásokat támogatni, vagy kezdeményezni forráshiány miatt.
5. Az alagsori három rossz állapotú lakás felújítása 30 millió forintba kerülne annak ellenére, hogy ezekre az albetétekre a tulajdonos Önkormányzat a közelmúltban jelentős összeget költött. Amennyiben az alagsori lakások a volt könyvtár helyére költöznek, ez a költség nem merül fel, vagy csak töredéke lesz.

Üdvözlettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
e-mail: bokori@palotah.hu
központi e-mail: info@palotah.hu
Telefon: +36 1 414-7103

Ez az üzenet üzleti/hivatali titkokat, valamint személyes adatokat tartalmazhat. Társaságunk a személyes adatokat az Általános Uniók Adatvédelmi Rendelet (EU Parlament és Tanács 2016/679. sz. rend.) előírásai, a titkok védelmét a Ptk. (2013. évi V. törvény) szerint látja el. Az üzenet kizárólag a Címzettnek szól. Azon Személyek, vagy Cégek, akik nem címzettjei, jogosultjai ennek az üzenetnek, nem ismerhetik meg, nem továbbíthatják, nem dolgozhatják fel. Amennyiben ezt az üzenetet valamely, az internet sajátosságainak következtében felmerülő okból tévesen kapta meg, úgy kérjük, semmisítse meg és értesítse az üzenet küldőjét. Felhívjuk figyelmét, hogy a levélnek mind címzettje, mind tartalma harmadik személynek beavatkozásával befolyásolható, ezekből az okokból fakadó következményekért - mint illetéktelen címzett, hamisított tartalom, vírus - nem vállalunk felelősséget.

ELŐZETES INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. sz. alatti, 82072/0/A/9
helyrajzi számú**

**a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő I. emeleti egyéb helyiség
(könyvtár) ingatlanról**



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. szeptember

A szakértői vélemény készítésének célja:

A szakértői vélemény a tulajdonos Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat kérésére készült, az ingatlan átvételét célzó döntés előkészítéséhez, az ingatlan értékének hozzávetőleges megállapítására.

Az ingatlan környezetének leírása:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Bezsilla Nándor utca Pestújhelyi tér és Ady Endre utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Ady Endre utca sarkán az autóbusz (124), és a Kolozsvár utcában a villamos (62, 69) és az autóbusz (5) megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a telken álló lakóépület I. emeletén, az utcafronti részen található. Az ingatlan-rész az utcáról zárt kapun udvaron keresztül, nyitott lépcsőházból megközelíthető. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bezsilla Nándor utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

Az ingatlan telkének leírása:

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, utcától előkerttel elválasztva oldalhatárra épített lakóház, a szomszéd ház tűzfala és kerítés határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 740 m².

Az ingatlan épületének leírása:

A telken az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva oldalhatárra épített I. emeletes szinteltolással lakóépület épült 1912-ben. Ebben található három lakás az alagsorban. Az épület hagyományos tégl szerkezetű, magastetős, alagsor, földszint, I. emelet, padlástér szintekből áll. A társasházban 7 db lakás és 1 db nem lakás célú helyiség található, a lakások mind a Bp. XV. ker. Önkormányzat tulajdonát képezik. Az épület 1912-ben épült, téglatermésű sávalapozással, hosszfőfalas téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet az alagsor felett acélgerendák közötti téglalaboltozat, a földszint feletti födém 1991-ben cserélve lett betongerendák közötti betétesre. Az I. emelet feletti födém (zárófödém) borított fagerendás, a padlástérben homok feltöltéssel és sárzással, alulról nádpallózva és vakolva. A zárófödém előregeedett állapotú, a gyakori beázások miatt meggyengült, több helyen kiváltása eltávolítása látható. A fedélszerkezet közepes hajlású sátor tető (utcafronton) és félnyereg tető (udvari front), fa szerkezetű, műpala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület leromlott, elhanyagolt, felújítandó állapotú. A különösen az alagsorban erős felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Az épület kerületi egyedi védelem alatt áll.

Az egyéb helyiség (könyvtár) bemutatása:

Az értékelés tárgyát képező helyiségcsoport az épület I emeletén található, az utcáról zárt kapun, udvaron és nyitott lépcsőházon keresztül közelíthető meg. Korábban a Fővárosi Szabó Ervin könyvtár részeként üzemelt, több évtizede üresen áll. Az ingatlan a következő helyiségből áll:

terem	40,52 m ²	
terem	26,55 m ²	
terem	24,25 m ²	
terem	21,15 m ²	
terem	9,68 m ²	
iroda	11,66 m ²	
iroda	8,37 m ²	
előtér	19,15 m ²	
előtér	3,78 m ²	
mosdó	1,24 m ²	
zuhany	0,88 m ²	
WC	0,68 m ²	
kazán	2,80 m ²	
raktár	1,76 m ²	
összesen:	172,47 m ²	kerekítve: 172 m ²

A falak vakoltak, festettek, a padozaton PVC. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, előregedett, cserélendő állapotban. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett, fűtése nincs, valamikor gázkazános, radiátoros fűtése volt. A helyiségcsoport állapota rendkívül elhanyagolt, teljes felújítást igénylő, több éve üresen áll, pusztul. A földem állapota felülvizsgálandó, vélhetően cserélendő.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A helyiségcsoportot I. emeleti elhelyezkedése és udvari megközelíthetősége miatt iroda funkciójú helyiségekhez hasonlítom. A környéken és a környező kerületekben, családiházak környéken levő, lehetőség szerint emeleti irodákat kerestem. A környékre jellemző építkezési forma a kertés, földszintes, I emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XIV. Alsórákos	58	566	0	-10	509
Bp. XVI. Kiszentmihály	383	535	0	-10	482
Bp. XVI. Újszász utca	95	524	0	-10	472
Bp. XIV. Thököly út	95	681	0	-10	613
Bp. XIV. Alsórákos	327	459	0	-10	413
Bp. IV. Újpest-Központ	213	714	0	-10	643
Átlag:					522

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 522 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező helyiségcsoport teljes felújítást igénylő, elhanyagolt, lepusztult állapotú. Az ingatlan semmilyen berendezési tárggyal nem rendelkezik.

az ingatlan műszaki állapota: -40 %

az ingatlan semmilyen berendezési tárggyal nem rendelkezik: -10 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -50 %

Az előzetesen becsült várható forgalmi érték kiszámítása:

$$172 \text{ m}^2 \times 522.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,50 = 44.892.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **44.900.000,- Ft** azaz **Negyvennégymillió-kilencszázezer forint.**

Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.

Budapest, 2021. szeptember 2.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Cikkszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 8000004/354476/2018
2018. 10. 16

BUDAPEST XV. KER.

Béltérület: S2072/O/A/9 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Eszmillia Nándor utca 36. 1. emelet. *Faluóvirygálat alá

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személy hányad	tulajdoni hányad
egyéb helyiség	172	0	0	172/514

Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

2. bejegyző határozat: 41852/1997/1997.01.24

Társaság

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlés határozat: 140024/1/2000/00.05.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 41892/1997/1997.01.24

törlés határozat: 140024/1/2000/00.05.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140024/2004/1997.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: kiigazítás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 3-7

II. RÉSZ

NEM BÉLTÉRLETS BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

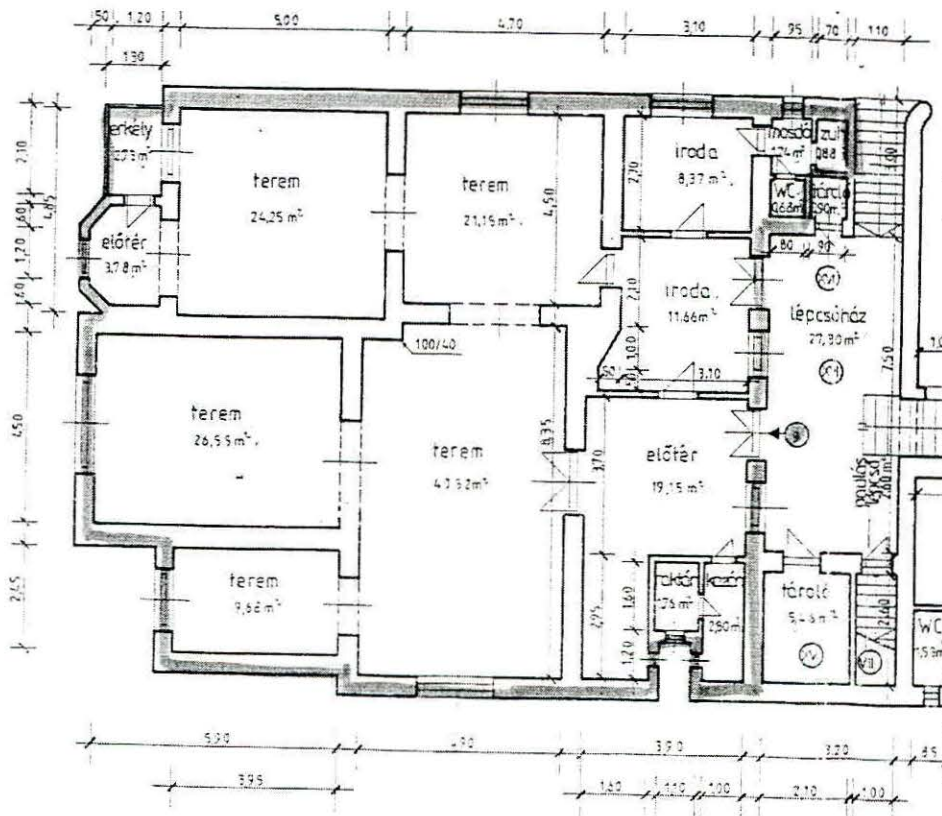
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

térkép:



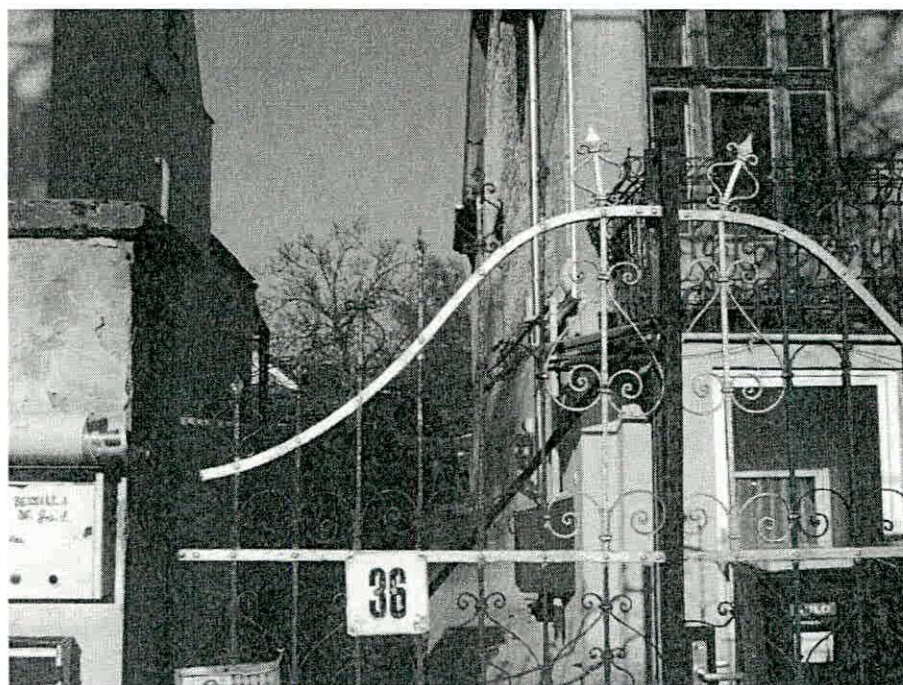
Helyiség alaprajza:



Környezet:

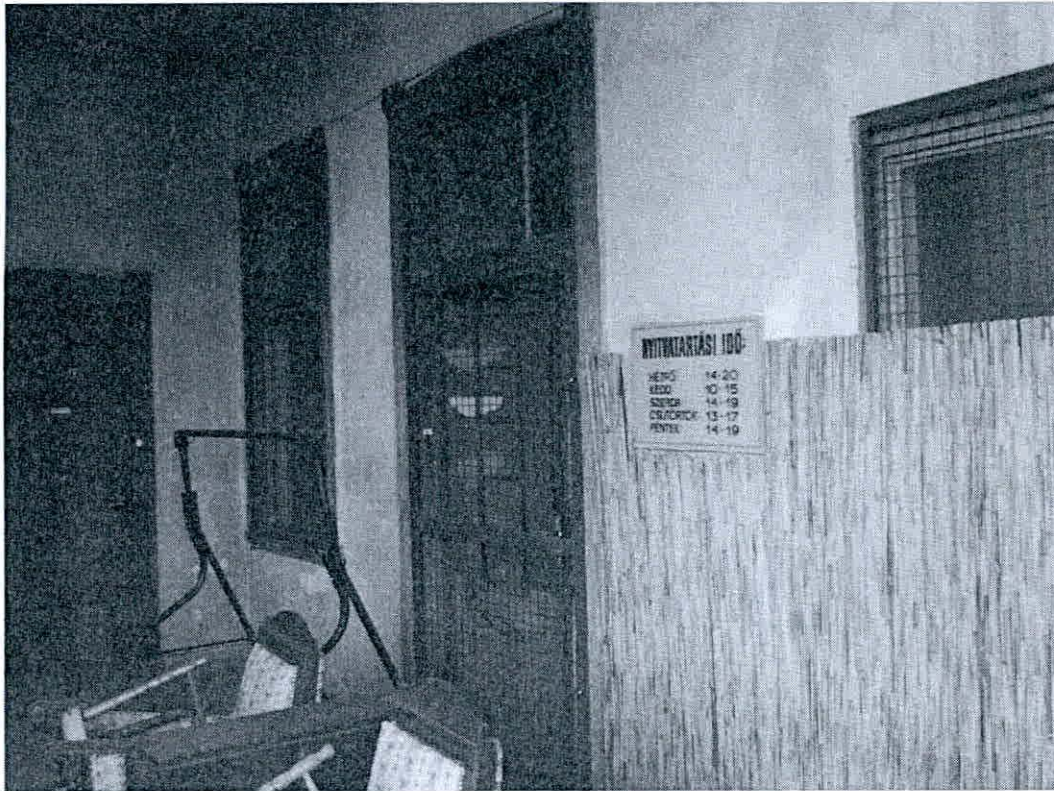


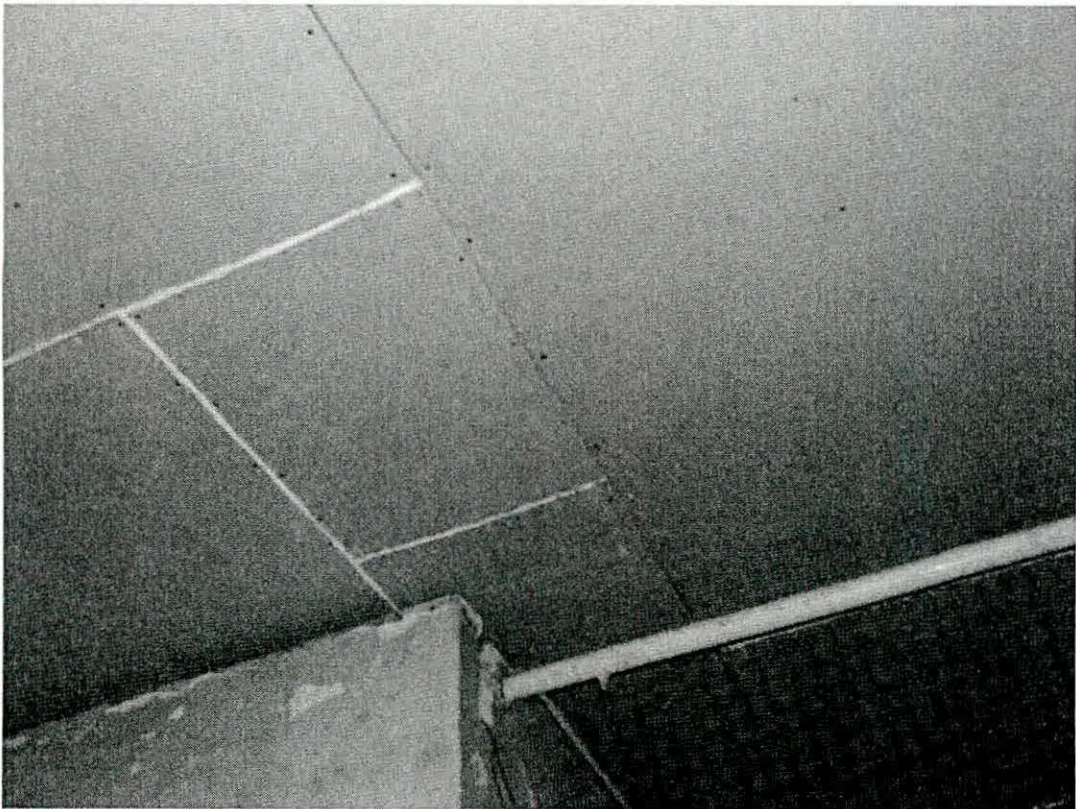
Az ingatlan bejárata:



Az egyéb helyiség (könyvtár):

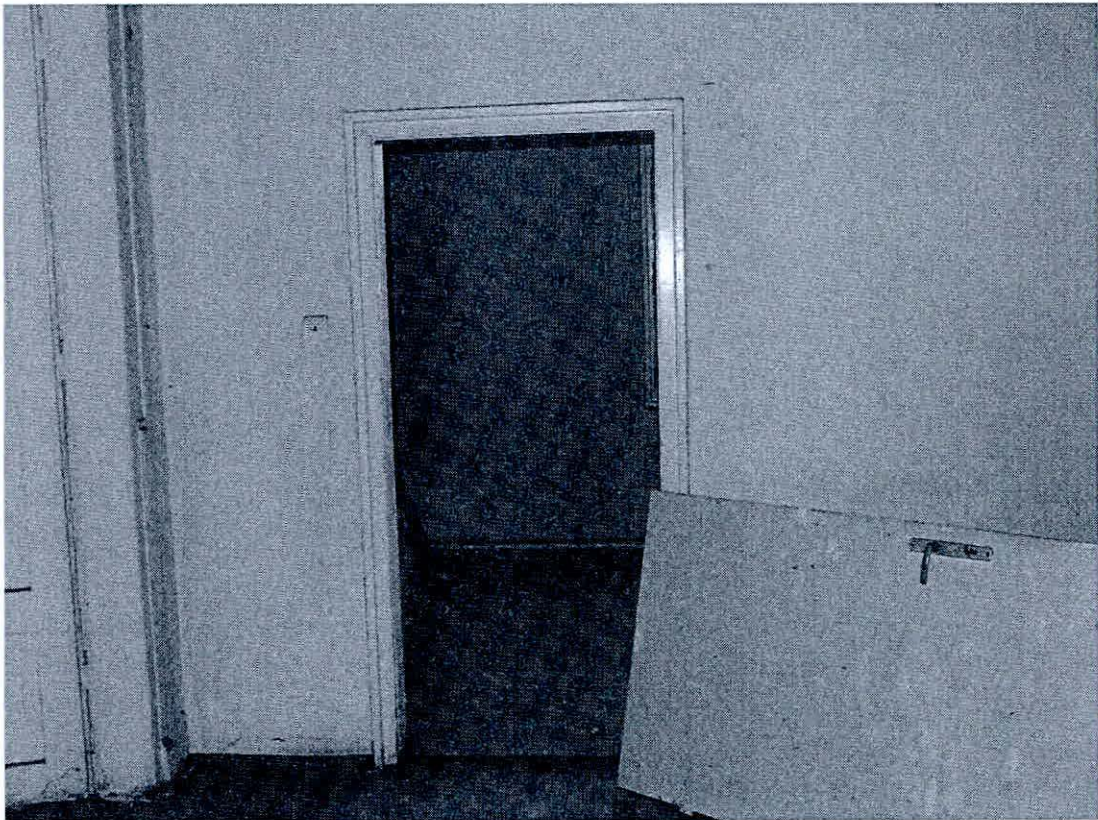
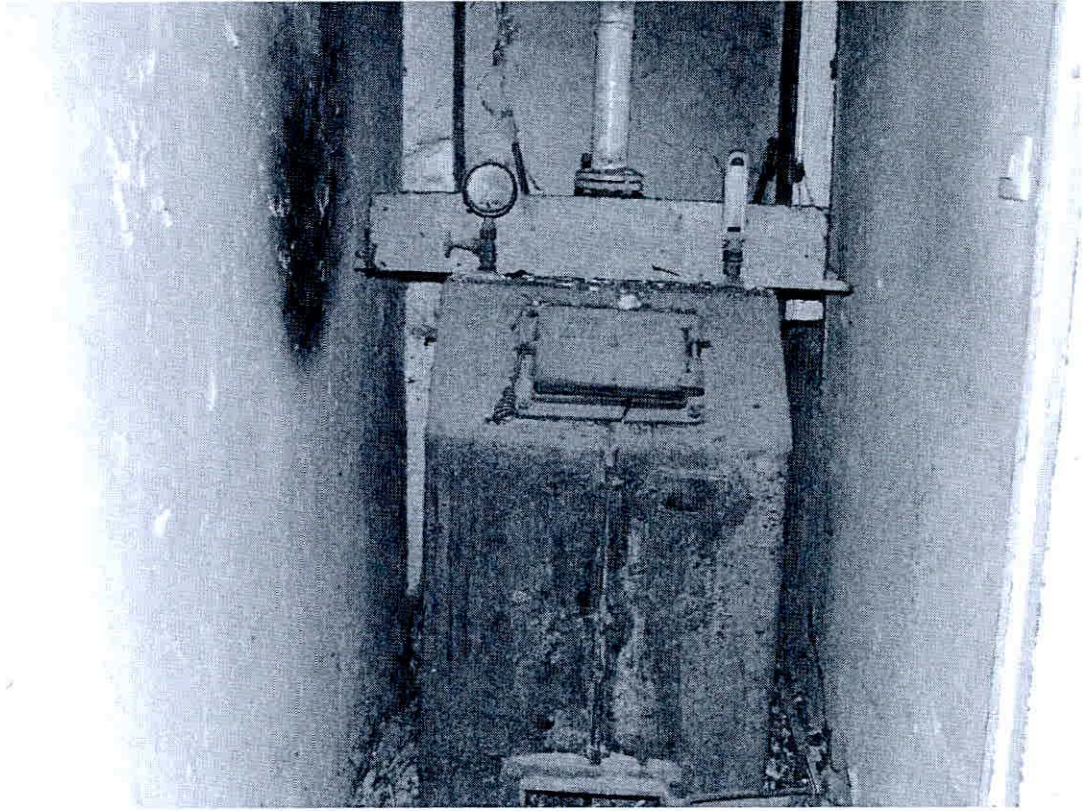


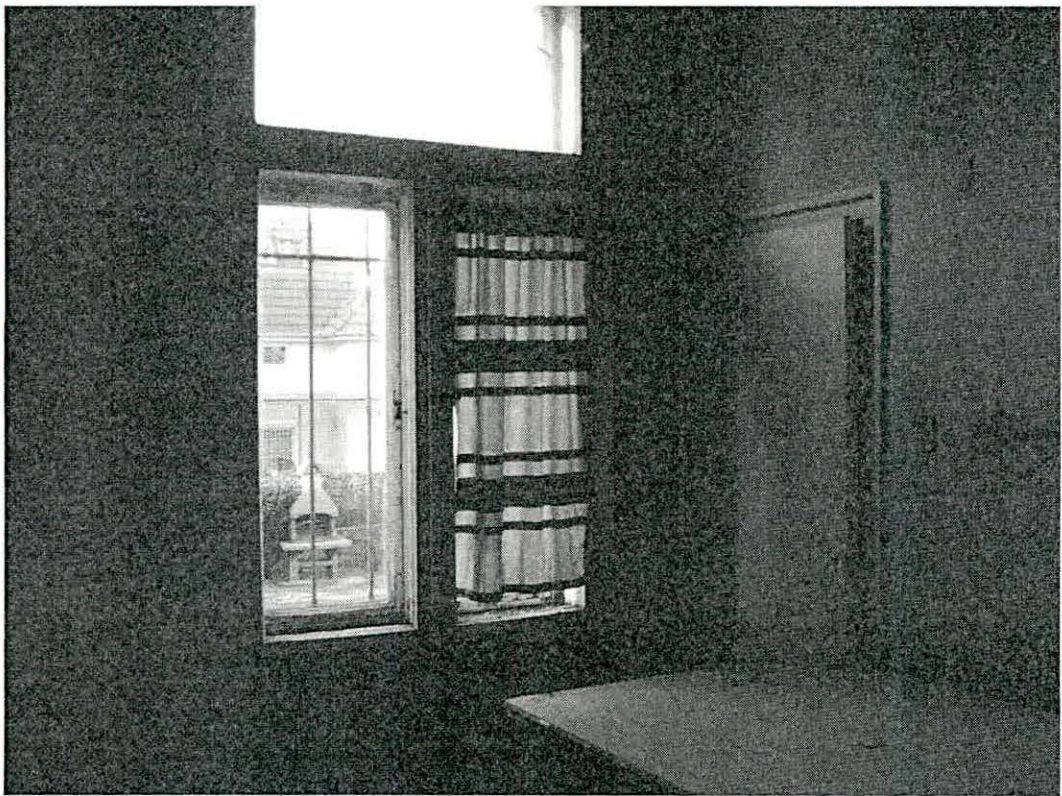


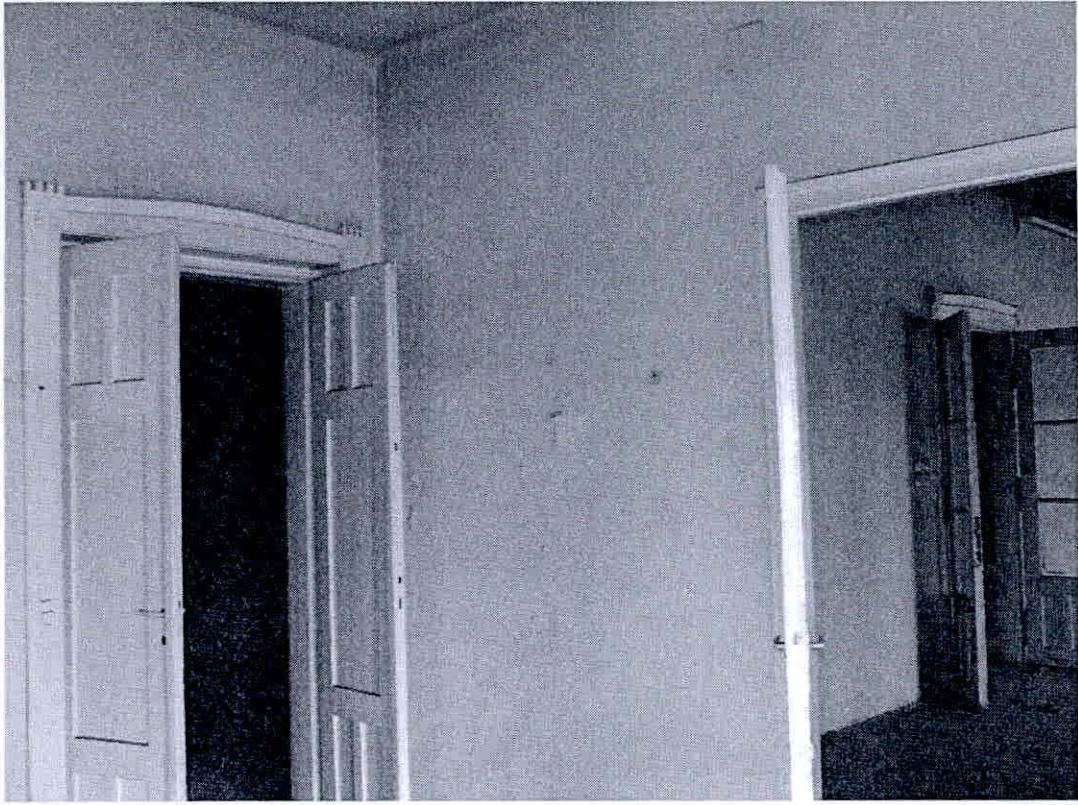


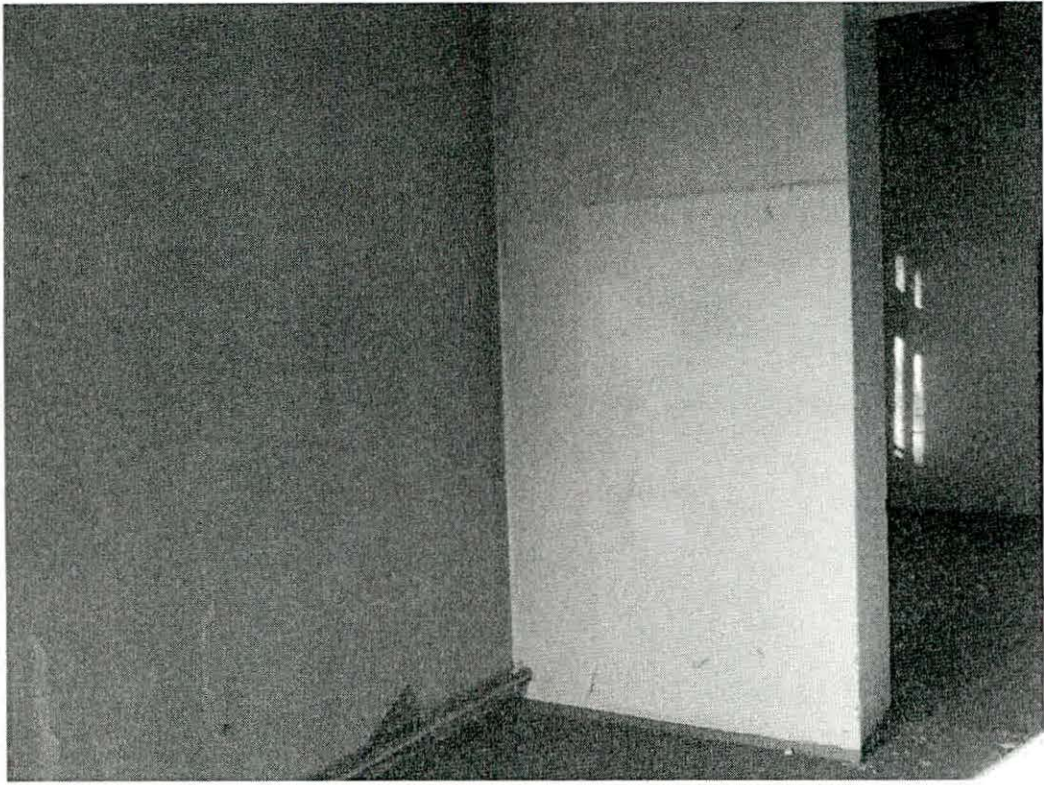




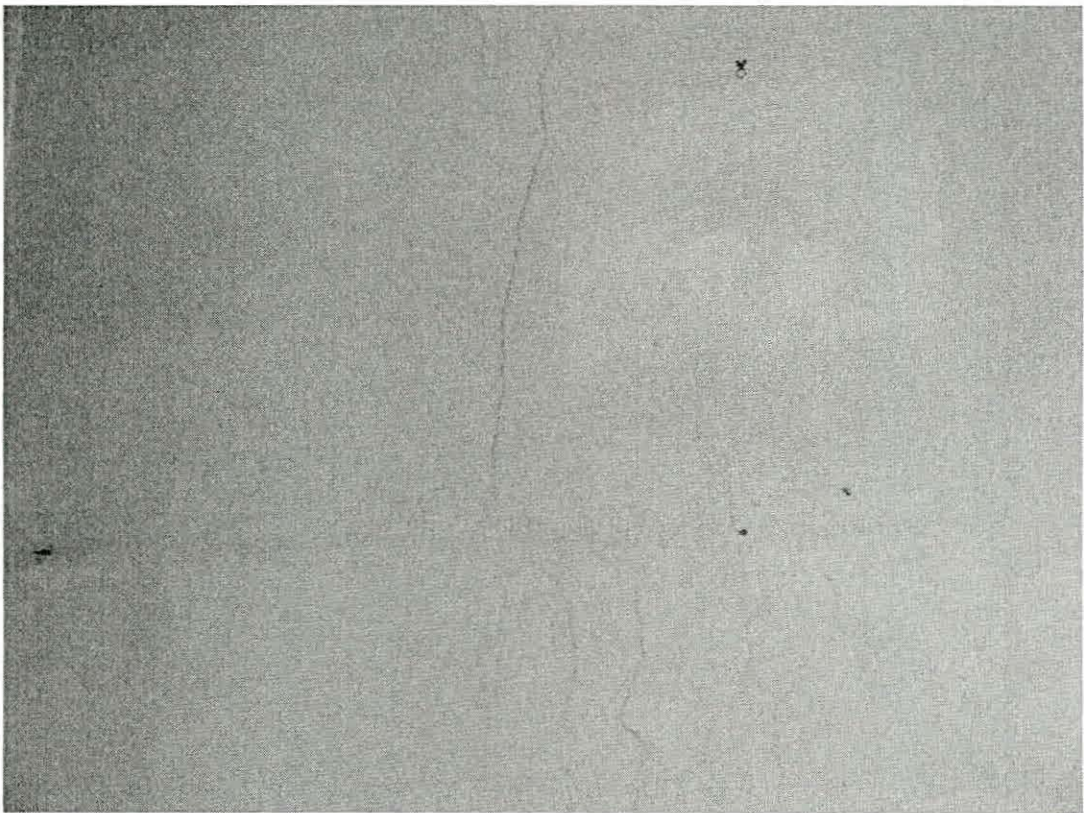




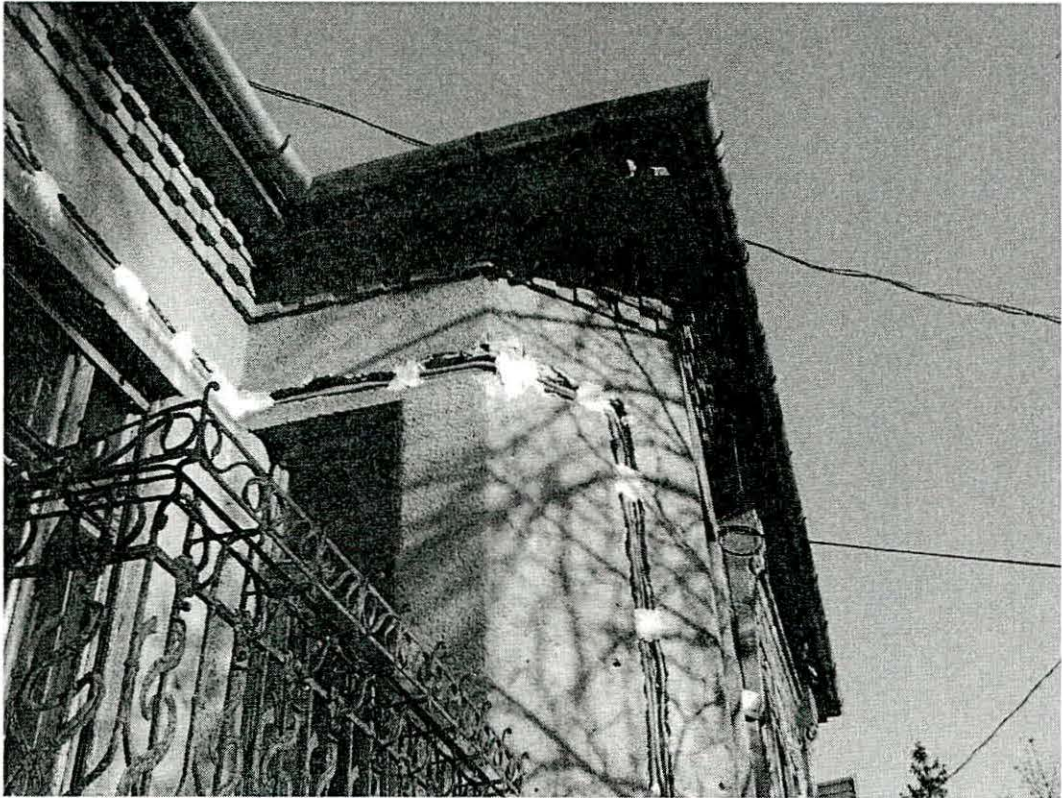




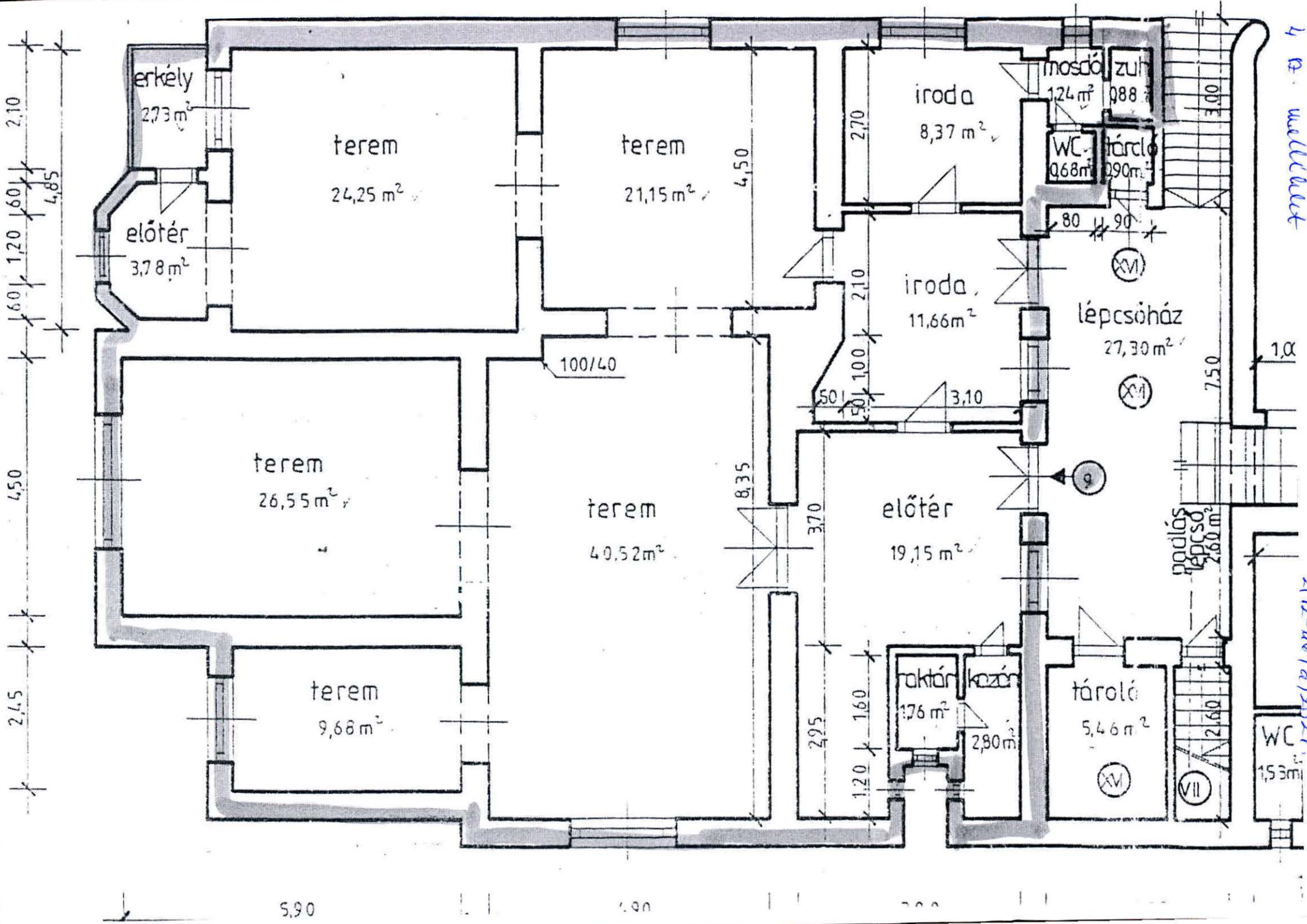








4. a. melléklet



2/12-16/a) 2021

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bonyháy tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/277983/2021

2021.08.31.

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 82072/0/R/3 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Betsilia Nándor utca 36. alagsor. ajtó:3.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	37	1 0	37/514	önkormányzat

Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Tárgyszó:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felépítmények.

I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41892/1997/1997.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/277985/2021

2021.08.31

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 82072/0/A/4 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Bessilla Nándor utca 36. alageom. ajtó 4.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni form.
lakás	41	1 0	41/514	önkormányzat

Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Társaság:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41892/1997/1997.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/277987/2021

2021.08.31

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82072/0/A/5 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Bessilla Nándor utca 36. alagsor. ajtó:5.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
Lakás	53	1 1	53/514	önkormányzat
Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24				

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott felülségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41892/1997/1997.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/277991/2021

2021.08.31.

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82072/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bazsilla Nándor utca 36. alagsor ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Lakás	44	1 0	44/514	önkormányzat

Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című okiratban meghatározott felépítmények.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41892/1997/1997.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	740
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		70.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	9 221 206
F 18	Becsült érték	2002	9 221 206

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 9 221 206	9 221 206

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám:

82072

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Bezsilla Nándor utca 36	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	740
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképesége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Helyi védetség van		1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám:

82072

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2017		44 557 570
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2017		80 539 836
I 33.0	Allagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/6

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bezsilla Nándor utca 36		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Alagsor	ajtó: 6.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	44
L 04		közös tulajdoni hányada:	44/514	
L 05	A lakásból résztulajdon:		44/514	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz		8
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	31.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.5
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	3.9
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	43.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	43.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/6

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2017	5 670 997
L 43	Becsült érték	2017	11 160 855
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/6

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 18 588	18 588
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 0	18 588
L 42.3	Bruttó érték változás	2004	+ 0	18 588
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 1 336	19 924
L 42.5	Bruttó érték változás	2008	+ 166 915	186 839
L 42.6	Bruttó érték változás	2009	+ 38 717	225 556
L 42.7	Bruttó érték változás	2009	+ 111 591	337 147
L 42.8	Bruttó érték változás	2017	+ 77 908	415 055
L 42.9	Bruttó érték változás	2017	+ 213 055	628 110
L 42.10	Bruttó érték változás	2017	+ 4 681 134	5 309 244
L 42.11	Bruttó érték változás	2017	+ 361 747	5 670 991

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bezsilla Nándor utca 36		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Alagsor	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	53
L 04		közös tulajdoni hányada:	53/514	
L 05	A lakásból résztulajdon:	53/514		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz		8
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	25.5
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² :	9.3
L 22		hall:	db:	1	L 23	m ² :	3
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	3.5
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db:	1	L 27	m ² :	11.8
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:				m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:				m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:				m ² :	53.1	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :	53.1	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2017	7 618 289
L 43	Becsült érték	2017	13 331 904
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/5

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 22 638	22 638
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 0	22 638
L 42.3	Bruttó érték változás	2004	+ 0	22 638
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 1 627	24 265
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 899 158	923 423
L 42.6	Bruttó érték változás	2008	+ 201 056	1 124 479
L 42.7	Bruttó érték változás	2009	+ 46 636	1 171 115
L 42.8	Bruttó érték változás	2009	+ 134 416	1 305 531
L 42.9	Bruttó érték változás	2017	+ 6 215 077	7 520 608
L 42.10	Bruttó érték változás	2017	+ 97 681	7 618 289

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/3-4

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bezsilla Nándor utca 36		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Alagsor	ajtó: 3-4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	79
L 04		közös tulajdoni hányada:	78/514	
L 05	A lakásból résztulajdon:	78/514		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz		8
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	40.4
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	5.8
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	25.7
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	6.7
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	78.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	78.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/3-4

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2017	7 422 801
L 43	Becsült érték	2017	12 538 336
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/3-4

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 17 608	17 608
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 0	17 608
L 42.3	Bruttó érték változás	2004	+ 0	17 608
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 1 265	18 873
L 42.5	Bruttó érték változás	2009	+ 68 634	87 507
L 42.6	Bruttó érték változás	2010	+ 493 715	581 222
L 42.7	Bruttó érték változás	2017	+ 231 953	813 175
L 42.8	Bruttó érték változás	2017	+ 394 419	1 207 594
L 42.9	Bruttó érték változás	2017	+ 6 109 606	7 317 200
L 42.10	Bruttó érték változás	2017	+ 105 601	7 422 801

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bezsilla Nándor utca 36		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 47	
L 04		közös tulajdoni hányada:	47/514	
L 05	A lakásból résztulajdon:	47/514		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos	2	
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz	8	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs	1	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz	4	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Gázboyler	4	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	22.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m ² :	6.1	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	3.1	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	10.2	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	3.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.2
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	1.2	
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	47.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	47.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2017	10 726 358
L 43	Becsült érték	2017	14 849 762
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/1

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 56 583	56 583
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 1 535 848	1 592 431
L 42.3	Bruttó érték változás	2004	+ 6 149 873	7 742 304
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 1 921 430	9 663 734
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 4 066	9 667 800
L 42.6	Bruttó érték változás	2007	+ 354 480	10 022 280
L 42.7	Bruttó érték változás	2008	+ 178 295	10 200 575
L 42.8	Bruttó érték változás	2009	+ 41 356	10 241 931
L 42.9	Bruttó érték változás	2009	+ 119 199	10 361 130
L 42.10	Bruttó érték változás	2009	+ 282 008	10 643 138
L 42.11	Bruttó érték változás	2017	+ 83 220	10 726 358

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/7

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bezsilla Nándor utca 36		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	I. emelet	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	38
L 04		közös tulajdoni hányada:	38/514	
L 05	A lakásból résztulajdon:		38/514	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz		8
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	21.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	10.3	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	3.7
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.2
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	1.2	
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	37.9	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	37.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/7

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2017	690 700
L 43	Becsült érték	2017	5 578 049
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/7

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 45 242	45 242
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 0	45 242
L 42.3	Bruttó érték változás	2004	+ 0	45 242
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 3 251	48 493
L 42.5	Bruttó érték változás	2008	+ 445 112	493 605
L 42.6	Bruttó érték változás	2009	+ 33 437	527 042
L 42.7	Bruttó érték változás	2009	+ 96 374	623 416
L 42.8	Bruttó érték változás	2017	+ 67 284	690 700

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/2

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bezsilla Nándor utca 36		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	44
L 04		közös tulajdoni hányada:	44/514	
L 05	A lakásból résztulajdon:		44/514	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz		8
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	cirkógejzir		3
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	22.8	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	9.1	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	3.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.7
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m ² :	7.3	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	44.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	44.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/2

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2017	2 498 494
L 43	Becsült érték	2017	8 263 687
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/2

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 53 121	53 121
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 76 828	129 949
L 42.3	Bruttó érték változás	2004	+ 13 132	143 081
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 22 490	165 571
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 3 817	169 388
L 42.6	Bruttó érték változás	2008	+ 166 915	336 303
L 42.7	Bruttó érték változás	2009	+ 38 717	375 020
L 42.8	Bruttó érték változás	2009	+ 111 591	486 611
L 42.9	Bruttó érték változás	2009	+ 1 044 319	1 530 930
L 42.10	Bruttó érték változás	2016	+ 916 216	2 447 146
L 42.11	Bruttó érték változás	2017	+ 51 348	2 498 494

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/8

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bezsilla Nándor utca 36		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	I. emelet	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 38	
L 04		közös tulajdoni hányada:	38/514	
L 05	A lakásból résztulajdon:	38/514		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos	2	
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz	8	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz	4	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler	5	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	24.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	3.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.5
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	38.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	38.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/8

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2017	708 731
L 43	Becsült érték	2017	5 596 037
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/8

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 45 839	45 839
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 0	45 839
L 42.3	Bruttó érték változás	2004	+ 0	45 839
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 3 294	49 133
L 42.5	Bruttó érték változás	2008	+ 144 153	193 286
L 42.6	Bruttó érték változás	2009	+ 33 436	226 722
L 42.7	Bruttó érték változás	2009	+ 96 374	323 096
L 42.8	Bruttó érték változás	2013	+ 318 351	641 447
L 42.9	Bruttó érték változás	2017	+ 67 284	708 731

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás: