

ELŐTERJESZTÉS

a Bezsilla Nándor utca [] szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Népjóléti Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XV. kerület, belterület, [] helyrajzi számon felvett, természetben Budapest, XV. kerület, Bezsilla Nándor utca [] szám alatti, lakás megnevezésű, 30 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. (lásd 1. melléklet) Tárgyi ingatlant [] és [] 1/2-1/2 tulajdoni arányban (a továbbiakban: Kérelmezők) szeretné megvásárolni. (lásd 3. melléklet)

A Bezsilla Nándor utca [] szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Lakás) Pestújhelyen, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mind egyéni, mind tömegközlekedéssel jól megközelíthető.

1. Bezsilla Nándor utca [] szám alatti ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház	társasház
Önkormányzati tulajdonhányad	171/1000 azaz 17,1 % önkormányzati tulajdon
Összes lakásszám/önkormányzati lakásszám/	7/2
Telek területe	824 m ²
Lakóépület szintjei	A. épület: alagsor, magassföldszint, magas tető B. épület: földszint, magas tető C. épület: tárolók
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-1
A Társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telken két lakóépület, és egy tárolókat tartalmazó építmény található.

2. Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	[]
Cím	Bezsilla Nándor utca []
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	30 m ²
Jellemzők	- udvari bejárat - három helyiség • szoba 20,1 m ² • konyha 8,6 m ² • fürdőszoba + WC 1,2 m ² - komfortos - a Lakás lelakott, leromlott állapotú, felújítandó
Közműellátottság	- gáz-villany-víz-csatorna

A Lakás az épület középső részén helyezkedik el, vélhetően melléképületnek épült. A Lakás nagysága, műszaki és esztétikai állapota nem felel meg korunk elvárásainak, hasznosítására nyolc éve nem került sor.

3. Lakás működtetésének költségei

A Lakás forgalmi értéke az értébecslés alapján	5.540.000 Ft (áfamentes)
Az utolsó hasznosítás (bérbeadás) vége	2020. október
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	64.800 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	4.500.000 Ft
Költségalapú bérbeadásból várható bevétel	144.000 Ft/év

A Lakás korszerűsítése és hasznosítása cca. 4.500.000 Ft összegbe kerülne az Önkormányzat számára, míg a PALOTA-HOLDING Zrt. által készített forgalmi értébecslés alapján az értékesítésből származó várható bevétel 5.540.000 Ft áfamentes összeg. (lásd 2. melléklet)

4. Szakmai nyilatkozat

PALOTA-HOLDING Zrt.	
A Lakás Kérelmező részére történő értékesítése javasolt, mert a „Lakás	
- <i>állapota lelakott, leromlott, felújítandó,</i>	
- <i>lakó funkciónak csak korlátozottan alkalmas.”</i>	
Főépítész	
A Lakást a KÉSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. A Lakás nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

A Lakás korszerűsítése az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, ezért annak elidegenítése javasolt.

A Lakás értékesítésnek szakmai és jogi akadálya nincs, azt célszerű a Társasházban tulajdoni hányaddal rendelkező Kérelmező részére eladni.

Az önkormányzati vagyonból csak a forgalomképes – üzleti – vagyon idegeníthető el, a Lakás forgalomképes vagyonelem. (lásd 1. melléklet)

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 lakást „*árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni*”.

A Rendelet 14. § (1) bekezdés rögzíti, hogy az „*Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a nettó 20.000.000,- Ft egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, [...] és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény*”.

A Rendelet 15. § (1) és (7) kimondja, hogy egy lakás „*forgalmi értékének megállapítása értébecslés alapján történik*”. A Rendelet 14. § (2) bekezdése szerint lakásgazdálkodási érdekből történő elidegenítés esetén az értébecslésben rögzített forgalmi érték képezi a tulajdonjog ellenértékét.

Figyelemmel a fentebb leírtakra, javaslom tárgyi Lakásnak mindösszesen 5.540.000 Ft áfamentes áron Kérelmezőknek történő elidegenítését.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

Az állami vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

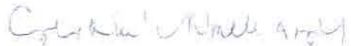
Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján „a beépített ingatlan (ingatlanrész) értékesítése” mentes az adó alól.

A Kérelmező kérelme – 3. melléklet – a Jegyzői Irodán megtekinthető.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2021. január „14.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

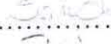
1. Mellékletek:

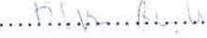
1. Bezsilla N. u. tulajdoni lap, kataszteri lap
2. Bezsilla N. u. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értébecslése
3. Bezsilla N. u. és , vételi kérelme

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda 2021. január 14. Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. január 14. Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2021. január 14. Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

A Népjelölési Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XV. kerület, belterület, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest, XV. kerület, Bezsilla Nándor utca szám alatti, lakás megnevezésű, 30 m² nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes ingatlan

- a) 1/2-ed tulajdoni hányadát 2.770.000 Ft, azaz kettőmillió-hétszázhetvenezer forint áfamentes áron (lakcím: Budapest, XV. kerület, Bezsilla Nándor utca), és
- b) 1/2-ed tulajdoni hányadát 2.770.000 Ft, azaz kettőmillió-hétszázhetvenezer forint áfamentes áron (lakcím: Budapest, XV. kerület, Bezsilla Nándor utca)

részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. január 22. döntésre

2021. május 31. az adásvételi eljárás lefolytatására

az értékesítést követő negyedév vége az önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésre

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §, (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés;
- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdés;
- Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (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) pont, 8. § a) pont, 14. § (1)-(2) bekezdés, 15. § (1) és (7) bekezdés;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

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: 8000004/3311/2021

2021.01.06

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82043/0/A/2 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Bezsilla Nándor utca

Ajtó: "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	30	1 0	104/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 154453/1/2007/07.05.14

2. bejegyző határozat: 173122/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154453/1/2007/07.05.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BP.FÖV.XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték nem rendelkezik

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 40

Helyrajzi szám: 82043

A/2

a(z) .../.../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete
Jogi rendezettsége: *Rendezett*

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	<i>Bezilla Nándor utca</i>		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele:	lépcsőház:	ajtó:
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 30	
L 04		közös tulajdoni hányada:	104/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:	104/1000		
L 06	A lakás forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	<i>Komfortos</i>		2
L 08	Közműellátottság:	<i>valamennyi közmű</i>		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	<i>Van</i>		2
L 10	Fűtési mód:	<i>egyedi: gáz</i>		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	<i>Gázbojler</i>		4

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	20.1	
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:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	<i>Főzőkonyha</i>		1	L 27	m ² :	8.6	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	<i>Fürdőszoba WC-vel</i>		2	L 29	m ² :	1.2
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 :		
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 :	29.9	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	29.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 40

Helyrajzi szám: 82043

A/2



A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 106 787	106 787
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 6 756	113 543

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Henny

45252/2020
2020 NOV 11

Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu
1156 Budapest, Szarznád u. 4-6.

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- Normál postai küldemény
- Tértivevénnyel
- Könyvön keresztül kézbesítve

- Elsőbbségi
- Ajánlott
- Sajátkezüi átvétel

Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
Herczeg István
vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.számunk: /2020.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 2056 /2020.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST
Bezsilla Nándor utca

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtalan címe: Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor utca

Hrsz:
 Használati jellege (művelési ág): lakás
 Alapterülete: 30 m² szobák száma: 1 Komfort fokozata: komfort nélküli
 Tulajdonos: Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1) eszmei hányad: 104/1000
 Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap nem tartalmaz bejegyzést
 A társasházi lakóépületekben 7 lakás van, az ingatlanhoz 824 m² földterület tartozik.
 Az Önkormányzat tulajdonában 2 lakás van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: 171/1000
 Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést.
 Az ingatlan ismertetése A telken három különálló épület áll. Az „A” jelű főépület szabadonállóan épített alagsor + magasföldszintes, magastetős, lakóház. A „B” épület az udvarban hátsó telekhatárra épített földszintes, magastetős, alapincézetlen egylakásos lakóház. A „C” épület a telek hátsó részén, telekhatárra épült tárolókat tartalmazó építmény. A lakóépületek teljes közműellátottsággal rendelkeznek. A lakás 2020. októbere óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidjak
 $5\,400.-\text{Ft./hó} \times 12\ \text{hónap} = 64\,800.-\text{Ft./év}$
 Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: $(150.000.-\text{Ft/m}^2) = 4\,500\,000.-\text{Ft.}$
 Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:
 legfeljebb költségalapú $(400.-\text{Ft./m}^2/\text{hó})$ lakbérbevételekkel lehet számítani,
 $30\ \text{m}^2 \times 400.-\text{Ft./m}^2/\text{hó} \times 12\ \text{hó} = 144\,000.-\text{Ft./év}$
 Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): $5\,400.-\text{Ft./m}^2 \times 12\ \text{hó} = 64\,800.-\text{Ft./év}$
 Bérbeadásból várható nettó bevétel: $79\,200.-\text{Ft./év}$
 Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 57 év, meg nem térülő beruházás lenne.

Fentiek figyelembevételével, és alagsori elhelyezkedése miatt javasoljuk az üres lakás értékesítését a társasház egyik magántulajdonosa részére.

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:



Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca sz. alatti,
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

PH PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingatlan- és Vagyongépzeli Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2020. november

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV.

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

5.540.000,-Ft azaz Ötmillió-
ötszáznegyvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2020. szeptember 23.

Az értékelés fordulónapja:
2020. november 9.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING Zrt.
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
ÉRTÉKELÉSI IRODA

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyoni értékelő
01167/1992



4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Bezsilla Nándor utca Árvavár utca 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 lakóház alagsorában található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, nyitott alagsori folyosóról nyílik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. 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.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 824 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken három különálló épület áll. Az „A” jelű főépület szabadonállóan épített alagsor + magasföldszintes, magastetős, lakóház. A „B” épület az udvarban hátsó telekhatárra épített földszintes, magastetős, alapincézetlen egyalakásos lakóház. A „C” épület a telek hátsó részén, telekhatárra épült tárolókat tartalmazó építmény. A társasházban 7 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó főépület téglalap alapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet az alagsor felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű sátoztető cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az ingatlan típusa, mérete, elhelyezkedése alapján megállapítható, hogy hasonló ingatlanok megfelelő számban cserélnek gazdát. Összehasonlító adatként hasonló adottságú lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház. Alagsori lakásokat nem találtam, ezért földszinti lakásokat vizsgáltam.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Értéknövelő tényezők: -

-

Értékcsökkentő tényezők: -

alagsori elhelyezkedés -30%

komfort nélküli kialakítás -20%

Értékmódosító tényezők összesített hatása -50%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$30 \text{ m}^2 \times 369.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,50 = 5.535.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **5.540.000,- Ft** azaz Ötmillió-ötszáznegyvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

5.540.000,- Ft azaz Ötmillió-ötszáznegyvenezer forint.

A Bp. XV. Bezsilla Nándor utca _____ szám alatti
_____ helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**5.540.000,-Ft azaz Ötmillió-
ötszáznegyvenezer forint.**

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV. Bolyai tér 5. 1590 Budapest, FI 101

Cím: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8090904/31 2239/2020

2020.11.04

BUDAPEST XV. KER.

Belsőterület	helyrajzi szám			
1156 BUDAPEST XV. KER.	Beczula Nándor utca			"Északiirányzat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
 megnevezés terület azbék száma eszmei hányad tulajdoni forma
 m² agén/És

lakás	30	1 0	104/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 154453/1/2007/07.01.14

2. bejegyző határozat: 173122/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott helyiségek:

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154451/1/2007/07.01.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BP. FŐV. XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1156 BUDAPEST XV. KER. BECZULA UTCA 1-3.

III RÉSZ

REM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

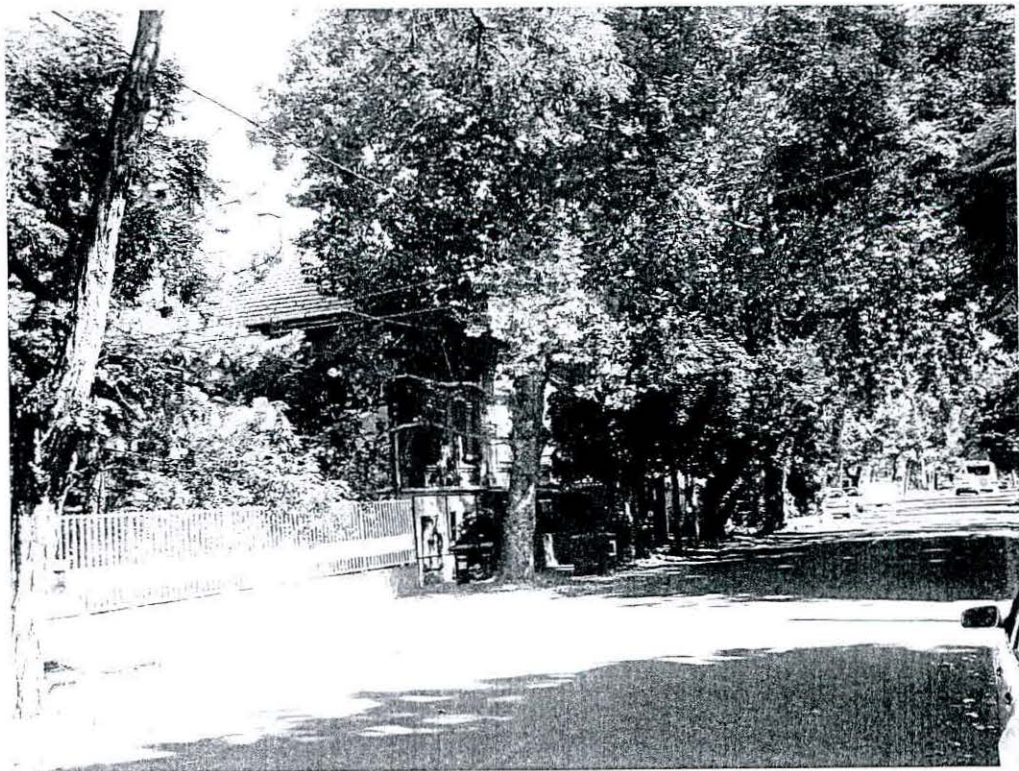
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520201104111908Te-137610021-1-137610030...> 2020.11.04.

Környezet:



ELŐZETES NYILATKOZAT

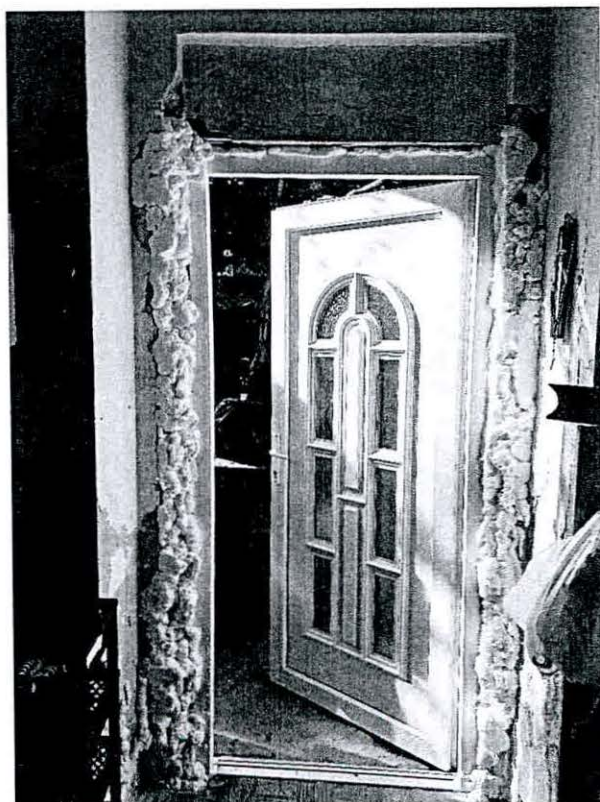
Alulírott $\frac{1}{2}$ + , a Bp. XV. Bezsilla Nándor utca $\frac{1}{2}$ sz. lakás tulajdonosa,
az épületben levő Bp. XV. Bezsilla Nándor utca . sz. lakás ingatlant
hrsz
a felkínált 5.540.000,-Ft.
vételőn meg kívánom vásárolni.

Budapest, 2020. 11. 30.

aláírás

felenelet 2. tulajdonosai : $\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2}$

A lakás:



Very fine light-colored wood
1911 No. 20-1111-10



Very fine light-colored wood
1911 No. 20-1111-10