

Jóváhagyott előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 46. fsz. 1-2. szám alatt lévő ingatlanok
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

2021 OKT 13.
Átvette:.....*PL*.....

Az ingatlanon a nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban 4 lakás található. Jelen feljegyzés tárgya 2 lakás, valamint a hozzá tartozó földterület értékesítése. Az ingatlanon belül összesen 4 db önkormányzati tulajdonú lakás található, melyből a további 2 lakás bérlők által lakottak:

- fsz.3.: 32 m², 1 szoba, komfortos- LAKOTT (Határozatlan idejű bérleti szerződés)
- I. emelet 13.: 25 m², 1 szoba, komfortos- LAKOTT (Határozott idejű bérleti szerződés)

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke 15.620.000,- Ft.
Könyvszerinti érték: 1.882.539,- Ft (ebből: 1.155.369,- telek és 727.170,- épület)

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87239/0/A/1 és 87239/0/A/2 helyrajzi számokon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. földszint 1-2. szám alatti, lakás megnevezésű, 28 és 34 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak (a továbbiakban: lakások) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Összefoglaló a Budapest XV., kerület Bethlen G. u. 46. szám alatti ingatlanról

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	28/463, 34/463, 32/463, 25/463, összesen: 119/463
Elidegenítésre kijelölt össztulajdoni hányad az ingatlanon	62/463
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	4/1
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Telek területe	719 m ²
Építés éve	1930
Épület szintjei	1 emeletes, részben alápincézett
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható a telken
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4

A feljegyzés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bethlen Gábor utca és a Rádda Barnen utca sarkán, 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.

Bethlen G. u. 46. fsz. 1. sz. alatti lakás

A fszt. 1. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87239/0/A/1
Cím	Budapest XV. Bethlen G. u. 46. fsz. 1.
Megnevezés	lakás ingatlan
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	28 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - szoba - konyha - mosdó + WC
Közműellátottság	teljes körű, de jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik
Állapot	leromlott, felújítandó
Parkolás	közterületen

A fsz. 1. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	7.310.000,- Ft
Lakás hasznosítása	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +205.084,- Ft 2006-ban +28.120,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	77.760,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.800.000,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	134.400,- Ft/év
Várható megtérülési idő	49 év
Összes önkormányzati földterület könyvszerinti értéke (F lap)	2.217.563,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	521.780,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	139.506,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. október 4.**

Bethlen G. u. 46. fsz. 2. sz. alatti lakás

A fszt. 2. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87239/0/A/2
Cím	Budapest XV. Bethlen G. u. 46. fsz. 1.
Megnevezés	lakás ingatlan
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	34 m ²
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - szoba - konyha - kamra - előszoba
Közműellátottság	- elektromos áram - vezetékes víz és csatorna
Állapot	leromlott, teljes felújítást igényel
Parkolás	közterületen

Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás nincs a gázhálózatba kötve.

A fsz. 2. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értébecslés alapján*	8.310.000,- Ft
Lakás hasznosítása	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +124.645,- Ft 2006-ban +17.090,- Ft 2009-ben +671.568,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	94.440,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.400.000,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	163.200,- Ft/év
Várható megtérülési idő	49 év
Összes önkormányzati földterület könyvszerinti értéke (F lap)	2.217.563,- Ft
-Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	633.589,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	587.664,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értébecslés készítési időpontja: **2021. október 4.**

A fszt. 2. szám alatti lakás, rossz műszaki állapota és a komfortfokozati besorolása miatt, önmagában történő elidegenítése nehézkes, a szomszédos kisméretű, komfortos **fsz. 1. számú lakással egységet alkotva**, megfelelő méretű és komfortfokozatú ingatlant alkotnak, ezért célszerű **pályázat útján történő együttes elidegenítésük**.

1. A fszt. 1-2. lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert <ul style="list-style-type: none"> - a lakás állapota leromlott, teljes felújítást igényel, - a felújítás megtérülési ideje nagyon hosszú
Főépítész nyilatkozata
A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.

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 6. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint „A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.

Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés (b) pontja alapján „ [...] meghatározott értékhatárt a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értébecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy: (7)

„Elidegenítéskor az értébecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására a vele kötött szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt.-t jelölte ki.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés rendelkezését – „tárgyi ingatlan elidegenítésekor az államot (MNV Zrt.), minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg”.

A Főépítész által tett javaslat figyelembevételével, a leírtak alapján javasolom tárgyi ingatlanok együttes elidegenítésre történő kijelölését az értébecslések szerint meghatározott induló áron, árverés útján.

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

Budapest, 2021. október 13.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Bethlen G. u. 46. fsz. 1. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Bethlen G. u. 46. fsz. 1. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Bethlen G. u. 46. fsz. 1. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslése
4. Bethlen G. u. 46. fsz. 2. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. Bethlen G. u. 46. fsz. 2. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
6. Bethlen G. u. 46. fsz. 2. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. október 12. Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. október 12. Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2021. október 12. Aláírás: 

5. Meghívandók: ---

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87239/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. földszint 1. szám alatti, lakás megnevezésű, 28 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant, valamint az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87239/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. földszint 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 34 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant együttesen 15.620.000,- Ft, azaz tizenötmillió-hatszázhuszezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. október 20. (döntésre)

2021. december 31. (az árverés lefolytatására)

2022. március 15. (az adásvételi eljárás lebonyolítására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

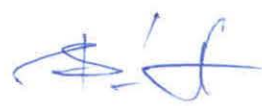
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (4) bekezdés
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- 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. § (1); (4) bekezdés, 6. §, 8. § a) pont, 14. § (1)-(3) bekezdés, 15. §;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021. OKT. 12.
Átvette: 

Elvónyességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 OKT 12.....hón



a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

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: 8000004/122034/2021

2021.04.20

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 87239/0/A/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 46. földszint. ajtó 1. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszaki hányad	tulajdoni forma
Lakás	29	1 0	29/463	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 173016/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címetekben meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173016/1995/1995.09.15

jogcím: államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 173016/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

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. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 46		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	28
L 04		közös tulajdoni hányada:	28/463	
L 05	A lakásból résztulajdon:	28/463		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
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 :	18.8
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 :	8.2
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² :	1.3
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 :	28.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :	28.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	233 204
L 43	Becsült érték	2004	2 977 084
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/1

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 205 084	205 084
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 28 120	233 204

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.23.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Bethlen Gábor utca 46
I 05		Út, utca, házszám:	Rádda Barnen utca 11/A
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	719
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		<input type="text"/>
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

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 szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		5 601 933
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		17 275 414
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

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"/>	719
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		#: 75.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
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	2017	2 217 563
F 18	Becsült érték	2017	2 217 563

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Foldterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 813 883	2 813 883
F 17.2	Bruttó érték változás	2017	- 596 320	2 217 563

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
vagyongazdálkodási csoport
Kovács Lajos részére**

**BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.**

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Bethlen Gábor u. 46. fszt. 1.	Hrsz: 87239/0/A/1
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	28/463
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1/1)	
Övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias, hézagosan zárt sorú beépítésű lakóterület)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
28 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
14	0	719	

Önkormányzat tulajdonában lévő	
lakás	helyiség
4	0

Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak nincs elővásárlási joguk.

Az ingatlan ismertetése:

A telken mindkét utcafronton zárt sorúan telekhatárra épített L alakú I emeletes, részben alapincézett, 1930-ban épült lakóház áll. A társasházban 14 db lakás található. Az épület téglasávalapozással, téglahosszfőfalas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földmészerkezet a pince és a földszint felett acélgerendák közé épített téglabetétes, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszék kétállószerű manzard kialakítású tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú utcai és udvari tájolású komfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű. A falak a szobában vakoltak, festettek, a konyha és mosdó - WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában, mosdó - WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok felújítandó, cserélendő állapotúak. A bejárati ajtó műanyag szerkezetű, megfelelő állapotban, az ablakok fa szerkezetűek felújítandó/cserélendő állapotban, a belső ajtó fa ajtók karbantartandó vagy cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a

lakás, fűtése gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

6.480	Ft/hó	77.760	Ft/év
--------------	-------	---------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: $(50.000,-\text{Ft}/\text{m}^2) = 3.500.000,-\text{Ft}$.

100.000	Ft/m ²	2.800.000	Ft
----------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²//hó) lakbérbevételre lehet számítani

28 m²*400 Ft	Ft/hó	134.400	Ft/év
--------------------------------	-------	----------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

56.640 Ft/év

A beruházás 49 év alatt térülne meg.

A 2021. áprilisában készült ingatlanbecslésben leírtak szerint a lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS AKTUALIZÁLÁS

a
Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. földszint 1. sz. alatti,
87239/0/A/1 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról

2021. április 28-án készült értébecsléshez

Az értékelt ingatlan állapotában, körülményeiben, és a környéken kialakult árszínvonalban az eltelt időben az értéket módosító változás nem történt. A megállapított forgalmi értéket fenntartjuk.

A megállapított érték:

7.310.000,-Ft azaz Hétmillió-
háromszáztízezer forint.

Budapest, 2021. október 4.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. földszint 1. sz. alatti,
87239/0/A/1 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. április

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46.
földszint 1.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87239/0/A/1

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

**7.310.000,-Ft azaz Hétmillió-
háromszáztízezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. április 16.

Az értékelés fordulónapja:
2021. április 28.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87239/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 46. szám földszint 1. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bethlen Gábor utca és a Rádda Barnen utca sarkán, 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 Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház I. emeletén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, függőfolyosóról nyílik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bethlen Gábor 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, közel négyzet alakú, saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 719 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken mindkét utcafronton zárt sorúan telekhatárra épített L alakú I emeletes, részben alapincézett, 1930-ban épült lakóház áll. A társasházban 13 db lakás található. Az épület téglá sávalapozással, téglá hosszfőfalas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet a pince és a földszint felett acélgerendák közé épített téglabetétes, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszék kétállásos manzard kialakítású tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca
46. földszint 1.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87239/0/A/1

tulajdoni hányada: 28/463

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias, hézagosan
zárt sorú beépítésű lakóterület)

a telek területe: 719 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

43,5 m²

ingatlan alapterülete: 28 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher-
és igénymentes

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú utcai és udvari tájolású komfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	18,80 m ²	
	konyha	8,23 m ²	
	<u>mosdó + WC</u>	<u>1,25 m²</u>	
	összesen:	28,28 m ²	kerekítve: 28 m²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a konyha és mosdó - WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában, mosdó - WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok felújítandó, cserélendő állapotúak. A bejárati ajtó műanyag szerkezetű, megfelelő állapotban, az ablakok fa szerkezetűek felújítandó/cserélendő állapotban, a belső ajtó fa ajtók karbantartandó vagy cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közmbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

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.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind földszinti felújítandó, közepes állapotú lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

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. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
<i>Átlag:</i>					435

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

Az alapár: 435 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

az épület és a lakás műszaki állapota -40 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -40 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$28 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 = 7.308.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **7.310.000,- Ft** azaz **Hétmillió-háromszáztízezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

7.310.000,- Ft azaz **Hétmillió-háromszáztízezer forint.**

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 46. földszint 1. szám alatti
87239/0/A/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**7.310.000,-Ft azaz Hétmillió-
háromszáztízezer forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2021. április 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bozaykörtér 5 1590 Budapest, Pf. 191

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Nyilvántartási szám: 8060004/122034/2021

2021.04.20

BUDAPEST XV. KER.

Béltérület 07239/0/A/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bethlen Gábor utca 46. földszint. ajtó 1. *felülvizsgálati lap

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/fél	személyi hányad	tulajdoni rész
------------	---------------------------	----------------------------	-----------------	----------------

lakás	28	1 0	28/463	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 999883/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 173016/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott részek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173016/1995/1995.09.15

jogcím: Államosítás 4/1952. tv. 442/1952/1952.03.20

jogcím: 1991. évi KCMIII. tv. 173016/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R E S Z

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

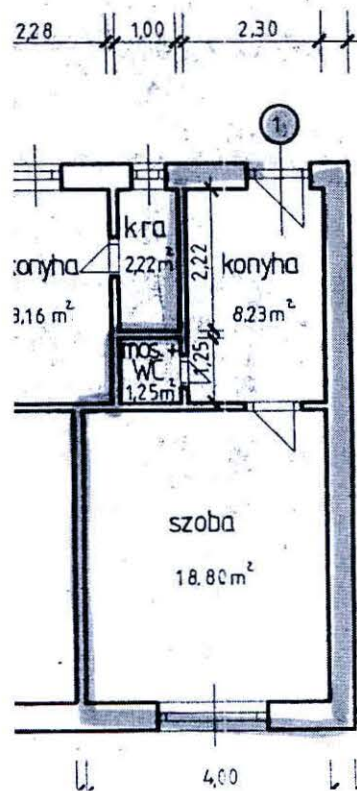
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420210420151515qq-164481602-1-164481615...> 2021.04.20.

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



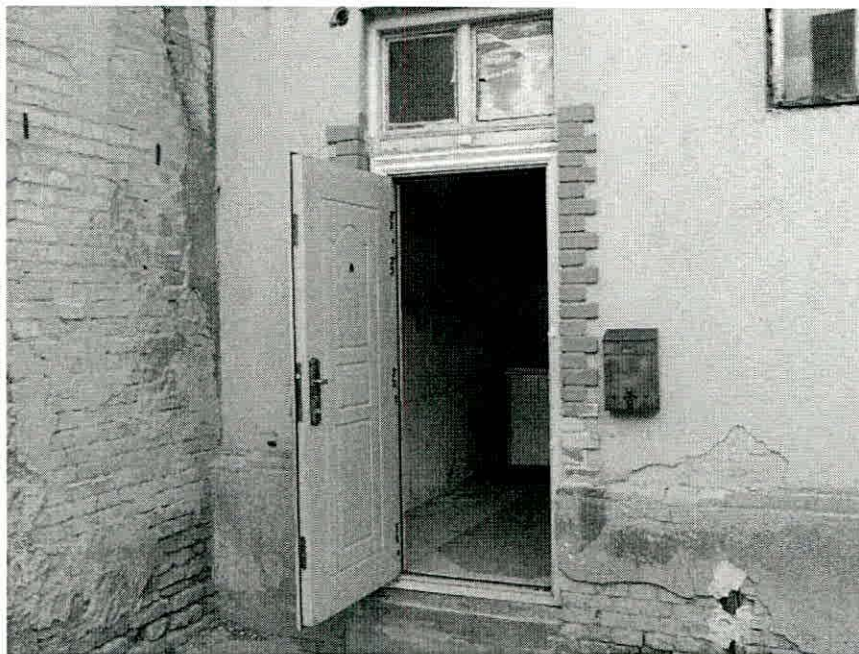
A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



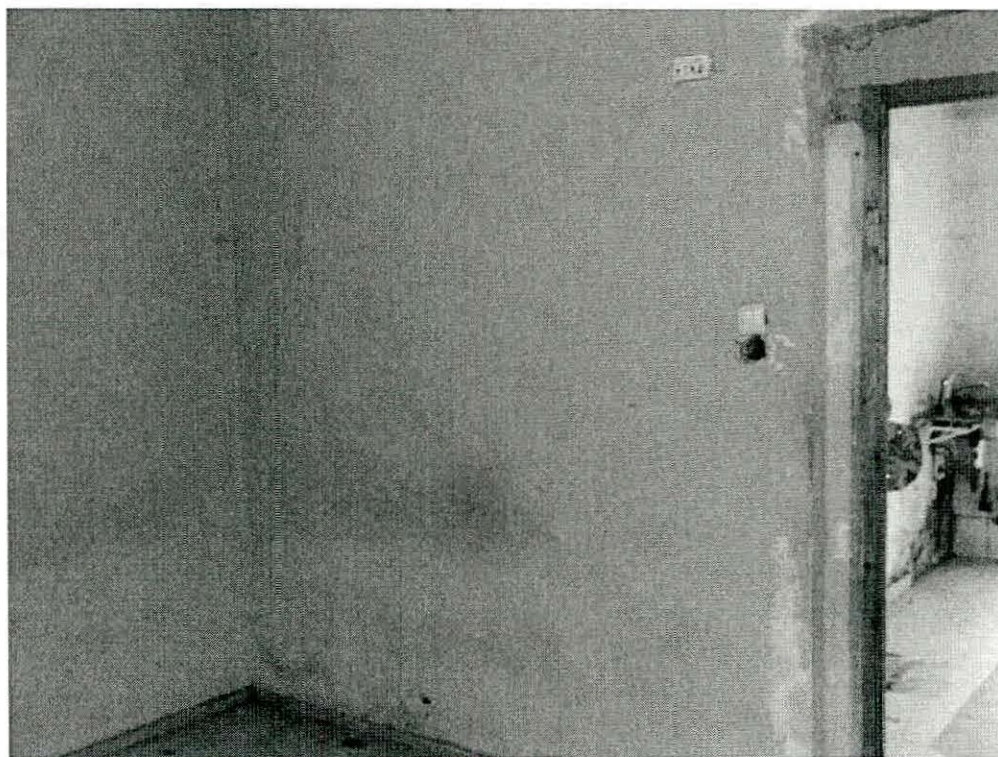
A lakás bejárata:



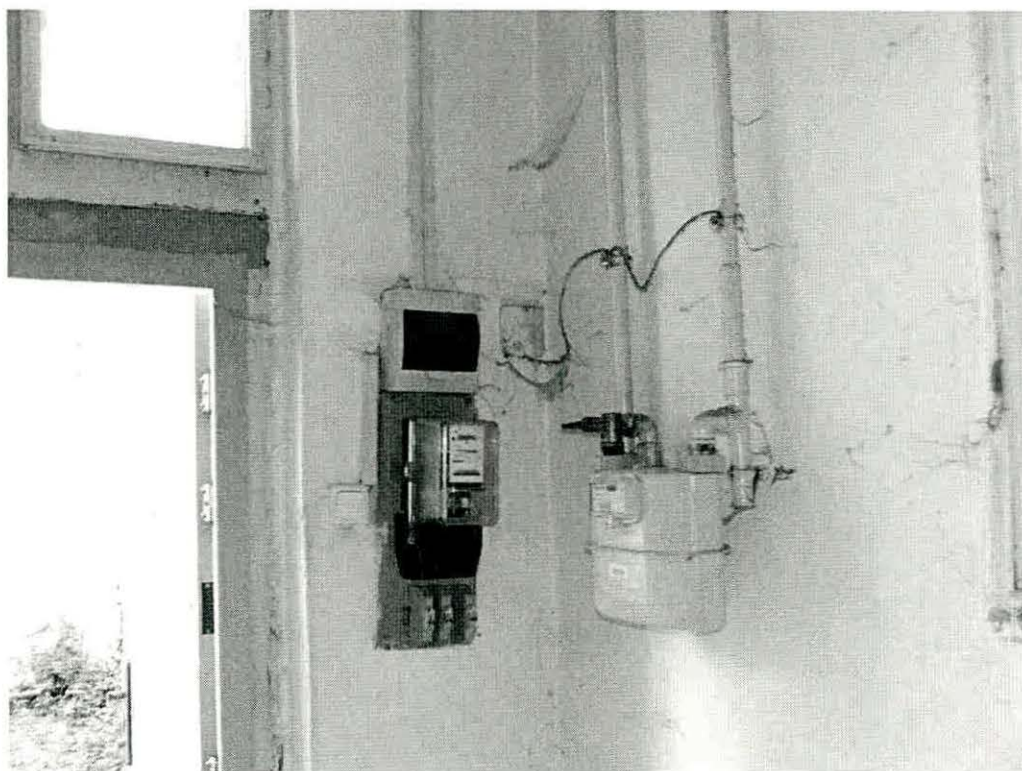
A lakás:











a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/324775/2021

2021. 10. 04.

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87239/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 46. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat"
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni form.
lakás	34	1 0	34/463	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 173016/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felüliségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173016/1995/1995.09.15

jogcím: államosítás 4/1952. tv. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 173016/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

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./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/2

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 46		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	34
L 04		közös tulajdoni hányada:	34/463	
L 05	A lakásból résztulajdon:		34/463	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	18.4
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 :	5.6
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.2
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 :	2.2
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 :	34.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :	34.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/2

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	813 303
L 43	Becsült érték	2009	4 162 213
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/2

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 124 645	124 645
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 17 090	141 735
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 55 968	197 703
L 42.4	Bruttó érték változás	2009	+ 615 600	813 303

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Bethlen Gábor utca 46
I 05		Út, utca, házszám:	Rádda Barnen utca 11/A
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	719
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		<input type="text"/>
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

/

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:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		5 601 933
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		17 275 414
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

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"/>	719
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:	Zárt sorú	4
F 09	A telek beépítettség foka:		75.0
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:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
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	2017	2 217 563
F 18	Becsült érték	2017	2 217 563

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 813 883	2 813 883
F 17.2	Bruttó érték változás	2017	- 596 320	2 217 563

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

**Palota-Holding Zrt.**Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezű átvétel |

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda**

vagyongazdálkodási csoport
Kovács Lajos
vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST**Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Bethlen Gábor u. 46. fszt. 1.	Hrsz: 87239/0/A/2
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	34/463
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1/1)	
Övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias, hézagosan zárt sorú beépítésű lakóterület)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
34 m²	1	0	komfort nélküli
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
14	0	719	

Önkormányzat tulajdonában lévő	
lakás	helyiség
4	0

Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak nincs elővásárlási joguk.

Az ingatlan ismertetése:

A telken mindkét utcafronton zárt sorúan telekhatárra épített L alakú I emeletes, részben alápincézett, 1930-ban épült lakóház áll. A társasházban 14 db lakás található. Az épület téglasávalapozással, téglasívalapozással, téglasívalapozással, téglasívalapozással függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földmunka szerkezetet a pince és a földszint felett acélgerendák közé épített téglabetétes, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A tetőszék kétállásos manzard kialakítású tető, cserépfedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú utcai és udvari tájolású komfort nélküli lakás. Négy helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	előszoba	5,58 m ²	
	szoba	18,42 m ²	
	konyha	8,16 m ²	
	kamra	2,22 m ²	
	<u>összesen:</u>	<u>34,38 m²</u>	kerekítve: 34 m²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a konyha részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a kamrában cementsimítás. A burkolatok felújítandó, cserélendő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetű karbantartandó vagy cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Egy korábbi beázás nyomai láthatók a plafonon, de a zárófödém felett vb. vendégfödém készült. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás nincs a gázhálózatba kötve. A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

7.870	Ft/hó	94.440	Ft/év
-------	-------	--------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

100.000	Ft/m ²	3.400.000	Ft
---------	-------------------	-----------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²/hó) lakbérbevételre lehet számítani

34 m ² *400 Ft	Ft/hó	163.200	Ft/év
---------------------------	-------	---------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

68.760 Ft/év

A beruházás 49 év alatt térülne meg.

A 2021. októberében készült ingatlanbecslésben leírtak szerint a lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. október 4.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. földszint 2. sz. alatti,
87239/0/A/2 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. október

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46.
földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87239/0/A/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

8.130.000,-Ft azaz Nyolcmillió-
egyszázharmincezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. október 4.

Az értékelés fordulónapja: 2021. október 4.

Az értékelés érvényessége: Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87239/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 46. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Bethlen Gábor utca és a Rádda Barnen utca sarkán, 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 Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház I. emeletén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, függőfolyosóról nyílik. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bethlen Gábor 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, közel négyzet alakú, saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 719 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken mindkét utcafronton zárt sorúan telekhatárra épített L alakú I emeletes, részben alápincézett, 1930-ban épült lakóház áll. A társasházban 13 db lakás található. Az épület téglalapozással, téglalapozással, téglalapozással függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet a pince és a földszint felett acélgerendák közé épített téglabetétes, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszék kétállásos manzard kialakítású tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca
46. földszint 2.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87239/0/A/2

tulajdoni hányada: 34/463

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias, hézagosan
zárt sorú beépítésű lakóterület)

a telek területe: 719 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

52,8 m²

ingatlan alapterülete: 34 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher-
és igénymentes

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú, utcai és udvari tájolású komfort nélküli lakás. Négy helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	előszoba	5,58 m ²	
	szoba	18,42 m ²	
	konyha	8,16 m ²	
	<u>kamra</u>	<u>2,22 m²</u>	
	összesen:	34,38 m ²	kerekítve: 34 m²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a konyha részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a kamrában cementsimítás. A burkolatok felújítandó, cserélendő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetű karbantartandó vagy cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Egy korábbi beázás nyomai láthatók a plafonon, de a zárófüdém felett vb. vendégfüdém készült. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás nincs a gázhálózatba kötve. A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

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.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind földszinti felújítandó, közepes állapotú lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

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. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
<i>Átlag:</i>					435

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

Az alapár: 435 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

az épület és a lakás műszaki állapota - 40 %

a lakás nincs a gázhálózatba kötve - 5 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -45 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$34 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 8.134.500,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **8.130.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-egyszázharmincezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

8.130.000,- Ft azaz Nyolcmillió-egyszázharmincezer forint.

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 46. földszint 2. szám alatti
87239/0/A/2 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**8.130.000,-Ft azaz Nyolcmillió-
egyszázharmincezer forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2021. október 4.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XV. Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/324775/2021

2021.10.04

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87239/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bethlen Gábor utca 46. földszint, ajtó 2. felülvisszafordított

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület	szobák száma	aszmei hányad	tulajdoni form.
	m ²	egyes/fél		
lakás	34	1 0	34/463	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02				

2. bejegyző határozat: 173016/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott közigazgatási területek

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173016/1995/1995.09.15

jogcím: államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.01.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 173016/1995/1995.09.15

jogallás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

IRÉSZ

NEM INGYALMAS 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

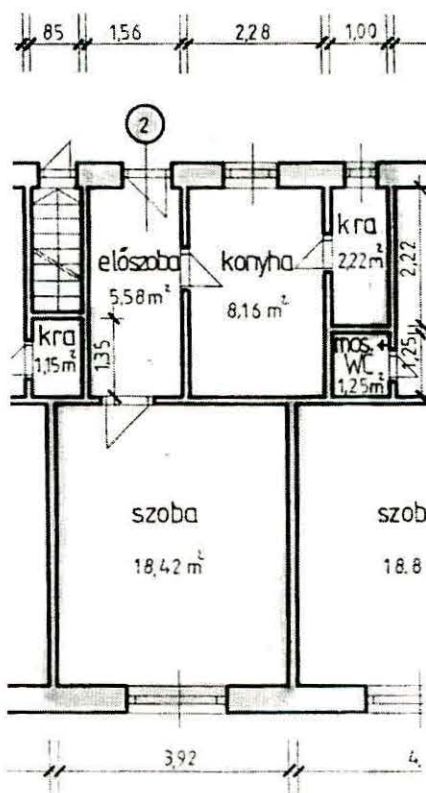
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520211004113836vi-151001822-1-151001827....> 2021.10.04.

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:





A lakás bejárata:



A lakás:



