

2022 OKT 12.

Atvette:.....

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. szám alatti alagsori lakások
elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2022. évi költségvetéshez kapcsolódó ingatlan-elidegenítési tervben szereplő, hosszú évek óta kihasználatlan, korábban hibás műszaki koncepció alapján felújított Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. szám alatti alagsori lakások – az előzetes becslések szerinti magas költségek melletti kockázatos eredményű felújítási kiadások, az épület műszaki állapotának javításához szükséges, valószínűsíthetően jelentős ráfordítások figyelembevételével, a számottevő idegentulajdonra tekintettel – értékesítése javasolt.

Az ingatlanon lévő épületekben, az Önkormányzat tulajdonában a 3 db alagsori lakás (összesen: 175 m²), illetve a toldalékpépületben lévő 4 db lakás (összesen: 167 m²) áll. A főépület I. emeletén található 172 m²-es nem lakáscélú helyiség magántulajdonban van, így az ingatlanon belüli eszmei tulajdoni hányad megoszlása a következő:

- önkormányzati tulajdon összesen: 342/514
- magántulajdon összesen: 172/514

Az értékesítésre kerülő lakások ossztulajdoni hányada 175/514.

Az értékesítést követően az önkormányzati tulajdoni hányad 167/514-re változik.

Az értékesítésre javasolt alagsori lakások ingatlanforgalmi értéke, szakértői megállapítás alapján:

Bezsilla N. u. 36. AS/3-4.:	16.780.000 Ft
Bezsilla N. u. 36. AS/5.:	11.400.000 Ft
Bezsilla N. u. 36. AS/6.:	9.460.000 Ft

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások – ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke: 37.640.000 Ft

A lakások könyvszerinti értéke együttesen: 22.889.536 Ft (ebből: 4.718.453 Ft telek 18.171.083 Ft épület)

Az alagsori lakásokra meghatározott összegek a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítéséről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése szerint egyben a minimális vételárat képezik.

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	7/0

Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/1
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	342/514
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	175/514
Megnevezés	lakás
Telek területe	740 m ²
Építés éve	1912
Épület szintjei	alagsor, földszint, emelet, padlástér
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-1

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, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják.

A társasházingatlan szabályos téglalap alakú telken helyezkedik el, utcától előkerttel elválasztva oldalhatárra épített lakóház. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

A telken az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva oldalhatárra épített 1 emeletes szinteltolások lakóépület 1912-ben épült. Ebben található a három lakás az alagsorban. Az épület leromlott, elhanyagolt, felújítandó állapotú, különösen az alagsorban erős felszívódó falnedvedés tapasztalható. Az épület kerületi egyedi védelem alatt áll.

Az alagsori lakások 2016-ban felújításra, átalakításra kerültek, de az erős felszívódó falnedvedés miatt lakás funkcióra alkalmatlanok. Az alagsori lakások alapterülete a felújítás során megváltozott, amely az ingatlan nyilvántartásba nem lett átvezetve (Társasházi alapító okirat módosítás), de az alagsori lakások összesített alapterülete változatlan maradt (175 m²).

Bezsilla N. u. 36. alagsor 3-4.

Könyvszerinti érték: 8.665.401 Ft (ebből: 2.103.082 Ft telek és 6.562.319 Ft épület)

Az alagsor 3-4. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82072/0/A/3 és 82072/0/A/4
Cím	Budapest XV., Bezsilla N. u. 36. alagsor 3-4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	78 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	5 helyiségből áll: - 2 szoba - előszoba - konyha - fürdő+WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújított, de a falak vizesek, penészesek, salétromosak, a vakolat pereg
Parkolás	közterületen

A vizsgált ingatlan a telken álló lakóépület alagsorában, az utcafronti részen található. Az ingatlan az utcáról zárt kapun, udvaron keresztül megközelíthető.

Az alagsor 3-4. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	16.780.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +17.608 Ft 2006-ban +1.265 Ft 2009-ben +68.634 Ft 2010-ben +493.715 Ft 2017-ben +231.953 Ft 2017-ben +394.419 Ft 2017-ben +6.109.606 Ft 2017-ben +105.601- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	9.221.206 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	2.103.082 Ft
Épület könyvszerinti értéke	6.562.319,- Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. január 12.**

Bezilla N. u. 36. alagsor 5.

Könyvszerinti érték: 8.005.847 Ft (ebből: 1.429.017 Ft telek és 6.576.830 Ft épület)

Az alagsor 5. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82072/0/A/5
Cím	Budapest XV., Bezilla N. u. 36. alagsor 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	53 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	5 helyiségből áll: - 1+fél szoba - előszoba - konyha - fürdő+WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújított, de a falak vizesek, penészesek, salétromosak, a vakolat pereg
Parkolás	közterületen

A vizsgált ingatlan a telken álló lakóépület alagsorában, az utcafronti részen található. Az ingatlan az utcáról zárt kapun, udvaron keresztül megközelíthető.

Az alagsor 5. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	11.400.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +22.638 Ft

	2006-ban +1.627 Ft 2006-ban +899.158 Ft 2008-ban +201.056 Ft 2009-ben +46.636 Ft 2009-ben +134.416 Ft 2017-ben +6.215.077 Ft 2017-ben +97.681 Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	9.221.206 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	1.429.017 Ft
Épület könyvszerinti értéke	6.576.830,- Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. január 12.**

Bezsilla N. u. 36. alagsor 6.

Könyvszerinti érték: 6.218.288 Ft (ebből: 1.186.354 Ft telek és 5.031.934 Ft épület)

Az alagsor 6. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82072/0/A/6
Cím	Budapest XV., Bezsilla N. u. 36. alagsor 6.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	44 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő+WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújított, de a falak vizesek, penészesek, salétromosak, a vakolat pereg
Parkolás	közterületen

A vizsgált ingatlan a telken álló lakóépület alagsorában, az utcafronti részen található. Az ingatlan az utcáról zárt kapun, udvaron keresztül megközelíthető.

Az alagsor 6. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	9.460.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +18.588 Ft 2006-ban +1.336 Ft 2008-ban +166.915 Ft 2009-ben +38.717 Ft 2009-ben +111.591 Ft 2017-ben +77.908 Ft 2017-ben +213.055 Ft 2017-ben +4.681.134 Ft 2017-ben +361.747 Ft

Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	9.221.206 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	1.186.354 Ft
Épület könyvszerinti értéke	5.031.934,- Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. január 12.**

Az ingatlanok hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az alagsori lakások rossz műszaki állapotára, és a vizesedés megszüntetésének jelentős költségvonzatára tekintettel javasoljuk az alagsori lakások értékesítését.
Főépítész nyilatkozata
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 Tkr. alapján az épület egyedi védelemmel rendelkezik. Az épület felújítása, átalakítása csak a településképi rendelet előírásainak figyelembevételével történhet. A lakások elidegenítését javaslom.

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

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (6) bekezdése szerint „*Üzleti vagyon esetén, ha a szerződés tárgya több vagyonelem, az értékhatár - és erre tekintettel a tulajdonosi jog gyakorlójának - meghatározására a vagyonelemek együttes vagyonelemkénti nyilvántartási értéke az irányadó.*”

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*”, illetve Rendelet 3/A. § (1) bekezdés szerint „*A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.*”

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „*Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.*”

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.*”

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) bekezdés „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 kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, egyidőben történő, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

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

Budapest, 2022. október „12.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bezsilla N. u. 36. as. 3-4. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Bezsilla N. u. 36. as. 3-4., as. 5., as. 6. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. sz. melléklet: Bezsilla N. u. 36. as. 3-4. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése
4. sz. melléklet: Bezsilla N. u. 36. as. 5. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
5. sz. melléklet: Bezsilla N. u. 36. as. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése
6. sz. melléklet: Bezsilla N. u. 36. as. 6. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
7. sz. melléklet: Bezsilla N. u. 36. as. 6. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. október 11.

Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. október 11.

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2022. október 11.

Aláírás:.....

6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82072/0/A/3 és 82072/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 3-4. szám alatti, 78 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 16.780.000 Ft, azaz tizenhatmillió-hétszáznyolcvanezer forint áfamentes induló áron, a jelen előterjesztés 2. és 3. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben árverés útján értékesíti. Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. október 27. (döntésre)

2023. január 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. március 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82072/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 5. szám alatti, 53 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 11.400.000 Ft, azaz tizenegymillió-négyszázezer forint áfamentes induló áron, a jelen előterjesztés 1. és 3. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben árverés útján értékesíti. Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. október 27. (döntésre)

2023. január 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. március 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82072/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 6. szám alatti, 44 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 9.460.000 Ft, azaz kilencmillió-négyszázhatvanezer forint áfamentes induló áron, a jelen előterjesztés 1. és 2. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben árverés útján értékesíti. Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. október 27. (döntésre)

2023. január 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. március 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdése, 37. § (5)-(6) bekezdése;
- 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, 3/A. § (1) bekezdése, 4. § (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pont, 15. § (1) és (7) bekezdése

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 OKT 11.
Átvette: 

kurvanyassági

felülvizsgálatra érkezett:.....



2022 OKT 11. hó-n

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: 8000004/277983/2021

2021.08.31.

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82072/0/A/3 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Bezsilla Nándor utca 36. alagsor. ajtó:3.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

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. Böcskai 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 adatai

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:

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 adatak

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		1	
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 forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Helyi védettsége 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 bejegyezve

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	2022		44 827 570
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		80 809 836
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

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:	Bezilla Nándor utca 36	
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/> Alagsor
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : <input type="text"/> 79
L 04		közös tulajdoni hányada:	78/514
L 05	A lakásból résztulajdon:		78/514
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	<input type="text"/> 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli	<input type="text"/> 4
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz	<input type="text"/> 8
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs	<input type="text"/> 1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz	<input type="text"/> 4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs	<input type="text"/> 1

A lakás helyi ségei , területe

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

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:



Ingatlan- és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény
 Tértiveénnyel
 Könyvön keresztül kézbesítve
 Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezű átvétel

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási csoportvezető

részére

BUDAPEST

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!***Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Beszilla Nándor utca 36. alagsor 3. alagsor 4. alagsor 5. alagsor 6.	Hrsz: 820720/A/3 820720/A/4 820720/A/5 820720/A/6
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	37/514 41/514 53/514 44/514
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
37 m ²	1	0	komfortos
41 m ²	1	0	
53 m ²	1	0	
44 m ²	1	0	
Társasházban			
lakás	helyiség		földterület [m ²]
7	1		740

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
7	0	342/514

Az ingatlan ismertetése:

A telken az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva oldalhatárra épített 1 emeletes szinteltolós lakóépület épült 1912-ben. Ebben található három lakás az alagsorban. Az épület hagyományos téglá 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 téglaboltozat, a földszint feletti födém 1991-ben cserélve lett betongerendák közötti betétesre. Az I emelet feletti födém (zárófödém) borított fagerendás, a padlástérben homok feltöltéssel és sárással, alulról nádpallózással és vakolva. A zárófödém elöregedett állapotú, a gyakori beázások miatt meggyengült, több helyen kiváltása eltávolítása látható. A fedélszerkezet közepes hajlású sátozott (utcafronton) és félnyeregű (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 alagsor 3-4. sz. lakás 78 m²-es komfortos lakás. Az alagsor 5. sz. lakás 53 m²-es komfortos lakás. Az alagsor 6. sz. lakás 44 m²-es komfortos lakás. Az alagsori lakások 2016-ban felújításra, átalakításra kerültek, de az erős felszívódó falnedvesedés miatt lakás funkcióra alkalmatlanok. Az alagsori lakások alapterülete a felújítás során megváltozott, amely az ingatlan nyilvántartásba nem lett átvezetve (Társasházi alapító okirat módosítás), de az alagsori lakások összesített alapterülete változatlan maradt (175 m²). A lakások üresen állnak, felújított állapotban, de a falak vizesek, penészesek, salétromosak, a vakolat pereg.

Az alagsori lakások rossz műszaki állapotára, és a vizesedés megszüntetésének jelentős költségvonatára tekintettel **javasoljuk az alagsori lakások értékesítését.**

Budapest, 2022. szeptember 7.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 3-4. sz. alatti,
82072/0/A/3 és 82072/0/A/4 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. január

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: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 3-4.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82072/0/A/3, 82071/0/A/4

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**16.780.000,-Ft azaz Tizenhatmillió-
hétyszáznyolcvanezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. január 10.

Az értékelés fordulónapja: 2022. január 12.

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 (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 82072/0/A/3 és 82072/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor utca 36. szám alagsor 3-4. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő alagsori 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 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) megállók pár perc alatt elérhetőek. A vizsgált ingatlan a telken álló lakóépület alagsorában, az utcafronti részen található. Az ingatlan az utcáról zárt kapun, udvaron keresztül megközelíthető. Közvetlen közelében kertés, 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, utcától előkerttel elválasztva oldalhatárra épített lakóház, a szomszéd ház tűzfala és kerítés határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 740 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva oldalhatárra épített 1 emeletes szinteltolós lakóépület épült 1912-ben. Ebben található három lakás az alagsorban. Az épület hagyományos téglaszerkezetű, 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, hosszfófalas téglaszerkezetű és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet az alagsor felett acélgerendák közötti téglaboltozat, a földszint feletti födém 1991-ben cserélve lett betongerendák közötti betétesre. Az I emelet feletti födém (zárófödém) borított fagerendás, a padlástérben homok feltöltéssel és sárral, alulról nádpallóval és vakolva. A zárófödém előregedett állapotú, a gyakori beázások miatt meggyengült, több helyen kiváltása eltávolítása látható. A fedélszerkezet közepes hajlású sáttető (utcafronton) és félnyeregű (udvari front), fa szerkezetű, műpala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület leromlott, elhanyagolt, felújítandó állapotú. A különösen az alagsorban erős felszívódó faldnedvesedés tapasztalható. Az épület kerületi egyedi védelem alatt áll.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 3-4.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület
82072/0/A/3
82072/0/A/4

tulajdoni hányada: 37/514
41/514

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lke-1/HZ-1

a telek területe: 740 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

112,3 m²

ingatlan alapterülete: 37 + 41 = 78 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az alagsor 3-4. sz. lakás 78 m²-es komfortos lakás. Az alagsori lakások 2016-ban felújításra, átalakításra kerültek, de az erős felszívódó falnedvesedés miatt lakás funkcióra alkalmatlanok. Az alagsori lakások alapterülete a felújítás során megváltozott, amely az ingatlan nyilvántartásba nem lett átvezetve (Társasházi alapító okirat módosítás), de az alagsori lakások összesített alapterülete változatlan maradt (175 m²). A lakások üresen állnak, felújított állapotban, de a falak vizesek, penészesek, salétromosak, a vakolat pereg.

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 felújított, de a felszívódó falnedvesedés nem lett megszüntetve. Összehasonlító adatként ezért hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő felújítandó lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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. Bezsilla Nándor utca	43	595	0	-10	536
Bp. XV. Apolló utca	41	580	0	-10	522
Bp. XV. Jókai utca	41	500	0	-10	450
Bp. XV. Pestújhely	41	580	0	-10	522
Bp. XV. Irány utca	40	398	0	-10	358
<i>Átlag:</i>					478

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

Az alapár: 478 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújított, de a felszívódó falnedvesedés miatt lakás funkcióra alkalmatlan.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

alagsori elhelyezkedés -30 %

felszívódó falnedvesedés, lakás céljára alkalmatlan kialakítás -25 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -55%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$78 \text{ m}^2 \times 478.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 16.777.800,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **16.780.000,- Ft** azaz **Tizenhatmillió-hétszáznyolcvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

16.780.000,- Ft azaz **Tizenhatmillió-hétszáznyolcvanezer forint.**

A Bp. XV. Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 3-4. szám alatti
82072/0/A/3 és 82072/0/A/4 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke
tehát:

**16.780.000,-Ft azaz Tizenhatmillió-
hétszáznyolcvanezer 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, 2022. január 12.

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

Budapest Fővárosi 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.

Belsőterület 82072/0/A/4 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Bezsilla Nándor utca 36. alagsor: ajtó:4.

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	41	1 0	41/514	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

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

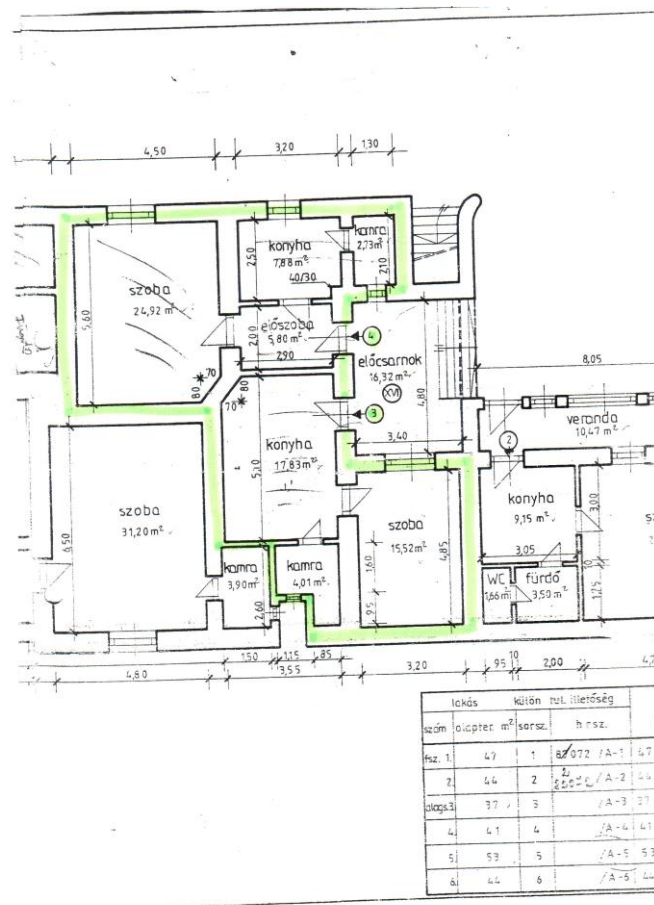
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210831113812uq-132142387-2-132142445....> 2021.08.31.

térkép:



lakás eredeti alaprajza:



Környezet:





A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:















Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/277987/2021

2021.08.31.

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82072/0/A/5 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	53	1 1	53/514	önkormányzati

Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

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 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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

Sorszám: 1

A földterület adatai

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:

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 adatak

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		1
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 forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Helyi védettsége 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 bejegyezve

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	2022		44 827 570
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		80 809 836
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

A/5

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: <input type="text"/> 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 helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 1	L 13	m ² : 25.5
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m ² : <input type="text"/>
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m ² : <input type="text"/>
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	1	L 27	m ² : 11.8
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 29	m ² : <input type="text"/>
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m ² : <input type="text"/>
L 31		WC:	db: <input type="text"/>	L 32	m ² : <input type="text"/>
L 33	Közlekedési helyiség:				m ² : <input type="text"/>
L 34	Tároló helyiség:		db: <input type="text"/>	L 35	m ² : <input type="text"/>
L 36	Műterem területe:				m ² : <input type="text"/>
L 37	Egyéb helyiség:		db: <input type="text"/>	L 38	m ² : <input type="text"/>
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m ² : <input type="text"/>
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

L

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:

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 5. sz. alatti,
82072/0/A/5 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. január

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.	melléletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82072/0/A/5

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**11.400.000,-Ft azaz Tizenegymillió-
négyezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. január 10.

Az értékelés fordulónapja: 2022. január 12.

Az értékelés érvényessége: Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyong értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 82072/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor utca 36. szám alagsor 5. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő alagsori 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 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 alagsorában, az utcafronti részen található. Az ingatlan az utcáról zárt kapun, udvaron keresztül megközelíthető. Közvetlen közelében kertés, 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, utcától előkerttel elválasztva oldalhatárra épített lakóház, a szomszéd ház tűzfala és kerítés határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 740 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva oldalhatárra épített 1 emeletes szinteltolós lakóépület épült 1912-ben. Ebben található három lakás az alagsorban. Az épület hagyományos téglaszerkezetű, 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, hosszfófalas téglaszerkezetű és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet az alagsor felett acélgerendák közötti téglaboltozat, a földszint feletti födém 1991-ben cserélve lett betongerendák közötti betétesre. Az I emelet feletti födém (zárófödém) borított fagerendás, a padlástérben homok feltöltéssel és sárral, alulról nádpallóval és vakolva. A zárófödém előregedett állapotú, a gyakori beázások miatt meggyengült, több helyen kiváltása eltávolítása látható. A fedélszerkezet közepes hajlású sáttető (utcafronton) és félnyeregű (udvari front), fa szerkezetű, műpala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület leromlott, elhanyagolt, felújítandó állapotú. A különösen az alagsorban erős felszívódó faldnedvesedés tapasztalható. Az épület kerületi egyedi védelem alatt áll.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 5.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 82072/0/A/5
tulajdoni hányada:	53/514
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lke-1/HZ-1
a telek területe:	740 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	76,3 m ²
ingatlan alapterülete:	53 m ²
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 alagsor 5. sz. lakás 53 m²-es komfortos lakás. Az alagsori lakások 2016-ban felújításra, átalakításra kerültek, de az erős felszívódó falnedvesedés miatt lakás funkcióra alkalmatlanok. Az alagsori lakások alapterülete a felújítás során megváltozott, amely az ingatlan nyilvántartásba nem lett átvezetve (Társasházi alapító okirat módosítás), de az alagsori lakások összesített alapterülete változatlan maradt (175 m²). A lakások üresen állnak, felújított állapotban, de a falak vizesek, penészesek, salétromosak, a vakolat pereg.

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 avulásokat 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 felújított, de a felszívódó falnedvesedés nem lett megszüntetve. Összehasonlító adatként ezért hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő felújítandó lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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. Bezsilla Nándor utca	43	595	0	-10	536
Bp. XV. Apolló utca	41	580	0	-10	522
Bp. XV. Jókai utca	41	500	0	-10	450
Bp. XV. Pestújhely	41	580	0	-10	522
Bp. XV. Irány utca	40	398	0	-10	358
<i>Átlag:</i>					478

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

Az alapár: 478 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújított, de a felszívódó falnedvesedés miatt lakás funkcióra alkalmatlan.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

alagsori elhelyezkedés -30 %

felszívódó falnedvesedés, lakás céljára alkalmatlan kialakítás -25 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -55%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$53 \text{ m}^2 \times 478.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 11.400.300,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **11.400.000,- Ft azaz Tizenegymillió-négyszázezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

11.400.000,- Ft azaz Tizenegymillió-négyszázezer forint.

A Bp. XV. Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 5. szám alatti 82072/0/A/5 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

11.400.000,-Ft azaz Tizenegymillió-négyszázezer 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, 2022. január 12.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/277987/2021

2021.08.31

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82072/0/A/5 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	eszmei 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 ala pító okiratban meghatározott felüliségek.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

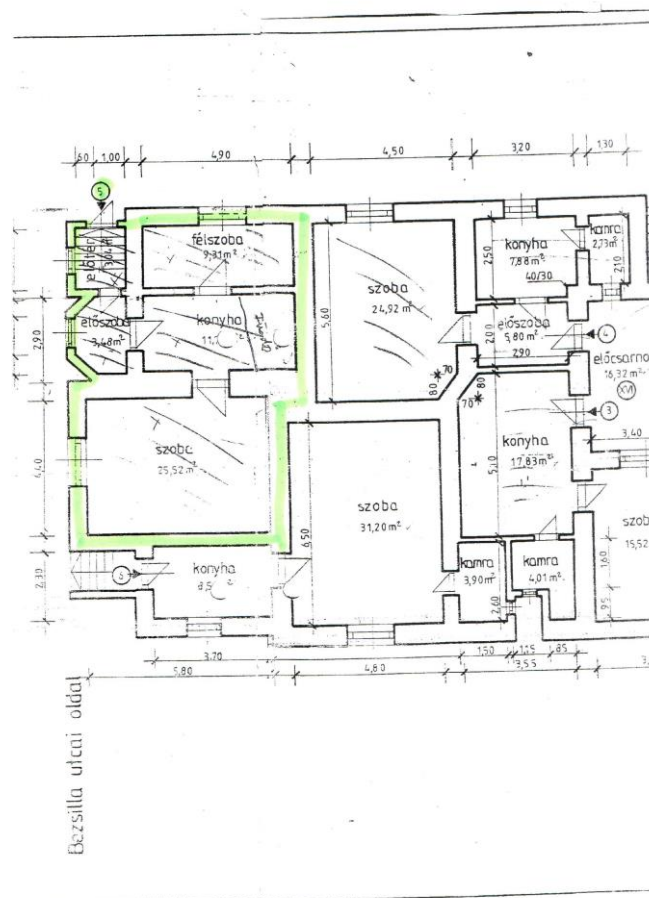
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210831113812uq-132142387-3-132142459...> 2021.08.31.

térkép:



lakás eredeti alaprajza:



Környezet:





A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:













Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/277987/2021

2021.08.31.

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82072/0/A/5 helyrajzi szám

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

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	53	1 1	53/514	önkormányzati

Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

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 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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 201

Helyrajzi szám: 82072

Sorszám: 1

A földterület adatai

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:

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 adatak

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		1	
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 forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Helyi védettsége 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 bejegyezve

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	2022		44 827 570
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		80 809 836
I 33.0	Állagmutató	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

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: <input type="text"/> Alagsor
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : <input type="text"/> 44
L 04		közös tulajdoni hányada:	44/514
L 05	A lakásból résztulajdon:		44/514
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	<input type="text"/> 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli	<input type="text"/> 4
L 08	Közműellátottság:	villany-gáz-víz	<input type="text"/> 8
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs	<input type="text"/> 1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz	<input type="text"/> 4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs	<input type="text"/> 1

A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/> 1	L 13	m ² : <input type="text"/> 31.2
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m ² : <input type="text"/>
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m ² : <input type="text"/>
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>	L 21	m ² : <input type="text"/>
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m ² : <input type="text"/>
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/>	L 25	m ² : <input type="text"/>
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	<input type="text"/> 1	L 27	m ² : <input type="text"/> 8.5
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 29	m ² : <input type="text"/>
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m ² : <input type="text"/>
L 31		WC:	db: <input type="text"/>	L 32	m ² : <input type="text"/>
L 33	Közlekedési helyiség:				m ² : <input type="text"/>
L 34	Tároló helyiség:		db: <input type="text"/> 1	L 35	m ² : <input type="text"/> 3.9
L 36	Műterem területe:				m ² : <input type="text"/>
L 37	Egyéb helyiség:		db: <input type="text"/>	L 38	m ² : <input type="text"/>
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m ² : <input type="text"/>
L 40	A lakás területe összesen:				m ² : <input type="text"/> 43.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² : <input type="text"/> 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	5 670 991
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

L

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:

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 6. sz. alatti,
82072/0/A/6 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. január

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: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 6.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82072/0/A/6

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**9.460.000,-Ft azaz Kilencmillió-
négy százhatvanezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. január 10.

Az értékelés fordulónapja: 2022. január 12.

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 (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 82072/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor utca 36. szám alagsor 6. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő alagsori 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 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) megállók pár perc alatt elérhetőek. A vizsgált ingatlan a telken álló lakóépület alagsorában, az utcafronti részen található. Az ingatlan az utcáról zárt kapun, udvaron keresztül megközelíthető. Közvetlen közelében kertés, 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, utcától előkerttel elválasztva oldalhatárra épített lakóház, a szomszéd ház tűzfala és kerítés határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 740 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva oldalhatárra épített 1 emeletes szinteltolós 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, hosszfófalas téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet az alagsor felett acélgerendák közötti téglaboltozat, a földszint feletti födém 1991-ben cserélve lett betongerendák közötti betétesre. Az I emelet feletti födém (zárófödém) borított fagerendás, a padlástérben homok feltöltéssel és sárással, alulról nádpallóval és vakolva. A zárófödém előregedett állapotú, a gyakori beázások miatt meggyengült, több helyen kiváltása eltávolítása látható. A fedélszerkezet közepes hajlású sátozott (utcafronton) és félnyeregű (udvari front), fa szerkezetű, műpala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület leromlott, elhanyagolt, felújítandó állapotú. A különösen az alagsorban erős felszívódó faldnedvesedés tapasztalható. Az épület kerületi egyedi védelem alatt áll.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 6.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 82072/0/A/6
tulajdoni hányada:	44/514
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lke-1/HZ-1
a telek területe:	740 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	
	63,3 m ²
ingatlan alapterülete:	44 m ²
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 alagsor 6. sz. lakás 44 m²-es komfortos lakás. Az alagsori lakások 2016-ban felújításra, átalakításra kerültek, de az erős felszívódó falnedvesedés miatt lakás funkcióra alkalmatlanok. Az alagsori lakások alapterülete a felújítás során megváltozott, amely az ingatlan nyilvántartásba nem lett átvezetve (Társasházi alapító okirat módosítás), de az alagsori lakások összesített alapterülete változatlan maradt (175 m²). A lakások üresen állnak, felújított állapotban, de a falak vizesek, penészesek, salétromosak, a vakolat pereg.

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 felújított, de a felszívódó falnedvesedés nem lett megszüntetve. Összehasonlító adatként ezért hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő felújítandó lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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. Bezsilla Nándor utca	43	595	0	-10	536
Bp. XV. Apolló utca	41	580	0	-10	522
Bp. XV. Jókai utca	41	500	0	-10	450
Bp. XV. Pestújhely	41	580	0	-10	522
Bp. XV. Irány utca	40	398	0	-10	358
<i>Átlag:</i>					478

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

Az alapár: 478 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújított, de a felszívódó falnedvesedés miatt lakás funkcióra alkalmatlan.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

alagsori elhelyezkedés -30 %

felszívódó falnedvedés, lakás céljára alkalmatlan kialakítás -25 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -55%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$44 \text{ m}^2 \times 478.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 9.464.400,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **9.460.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-négyszázhatvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

9.460.000,- Ft azaz **Kilencmillió-négyszázhatvanezer forint.**

A Bp. XV. Bezsilla Nándor utca 36. alagsor 6. szám alatti 82072/0/A/6 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

9.460.000,-Ft azaz Kilencmillió-négyszázhatvanezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást 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, 2022. január 12.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

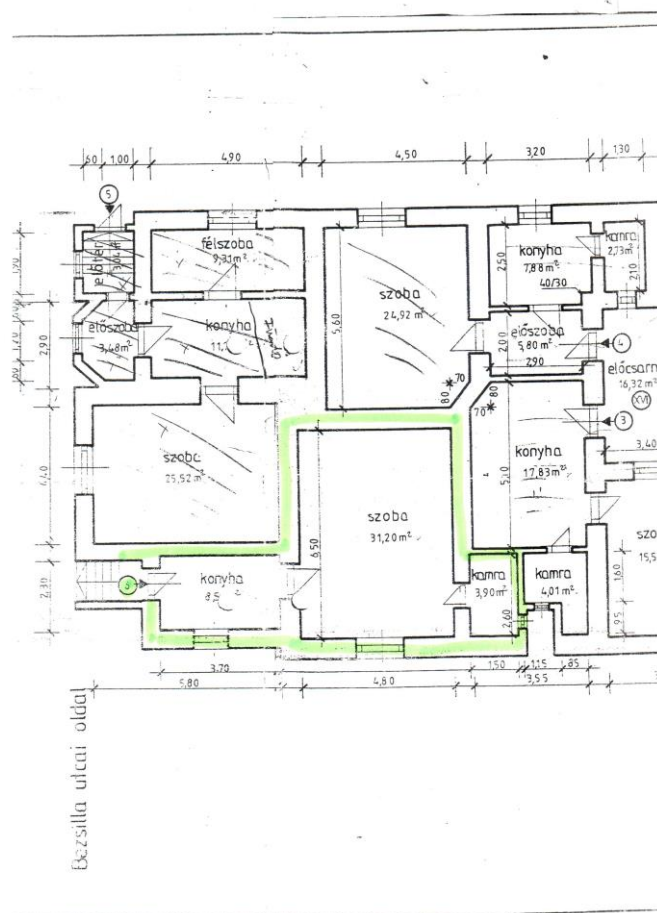
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 8000004/277991/2021 2021.08.31			
BUDAPEST XV.KER.			
Belterület 82072/0/A/6 helyrajzi szám			
1158 BUDAPEST XV.KER. Bezsilva Nándor utca 36. alagsor. ajtó:6.			
I. RÉSZ			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad tulajdoni forma
lakás	44	1 0	44/514 önkormányzati
Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24			
2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24			
Társasház			
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.			
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			

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210831113812uq-132142387-4-132142496...> 2021.08.31.

térkép:



lakás eredeti alaprajza:



Környezet:





A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:









