

## ELŐTERJESZTÉS

### a Budapest XV., Beller Imre utca 87. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!



A 2022. évi költségvetés teljesítéséhez szükségessé vált egyes, nem alapellátást veszélyeztető, stratégiai jelentőséggel nem bíró, az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető önkormányzati tulajdonú üzleti célú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítése. A cél teljesítése érdekében az alábbi ingatlanok elidegenítésére teszok javaslatot.

Az alábbi jellemzőkkel azonosított, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Beller I. u. 87. számú épületben elhelyezkedő társasház nyolc db önkormányzati tulajdonú lakásából öt kerül elidegenítésre. A társasház földszint 1. számú lakás magántulajdonosai, Garai András és Varga Mária (továbbiakban: Kérelmezők) 2022. január 31-én tették meg vételi szándéknyilatkozatukat a Beller Imre utca 87. fsz. 2. szám (hrsz.: 87188/0/A/2) alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében a két lakás jövőbeni egybenyitása céljából.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca, Arany János utca és Rádda Barnen 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. A vizsgált lakások a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthetők meg, udvari bejáratúak. Közvetlen közelben kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak.

**Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke 32.120.000 Ft. Könyvszerinti érték 8.809.566 Ft (ebből: 6.737.120,- telek, 2.072.446,- épület)**

### Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Beller I. u. 87. ingatlanról

#### Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	8/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	8/100, 8/100, 8/100, 8/100, 8/100, 9/100, 9/100, 10/100 (összesen: 68/100)
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	41/100
Megnevezés	Lakás és földterület ingatlanok



Telek területe	1027 m <sup>2</sup>
Építés éve	1900
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS	

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

### **Beller I. utca 87. fsz. 2. sz. lakás**

#### **A fsz. 2. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/2
Cím	Budapest XV., Beller I. u. 87. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	25 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + wc
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	nagyon leromlott állapotú
Parkolás	közterületen

#### **A fsz. 2. lakás pénzügyi paraméterei**

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	6.860.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 950.262,- Ft 2006-ban + 110.783,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	11.173.760,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	1.314.560,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	506.016,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. április 29.**

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában hajópadló, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

#### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert  
- *A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.*

### Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg a lakások épületen belüli elhelyezkedése egyértelműen. Amennyiben az elidegenítésre tervezett lakás építési helyen kívül van, annak további bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **Az ingatlanok elidegenítését javaslom.**

### Beller I. utca 87. fsz. 3. sz. lakás

#### A fsz. 3. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/3
Cím	Budapest XV., Beller I. u. 87. fsz. 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	22 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	nagyon leromlott állapotú
Parkolás	közterületen

#### A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	6.040.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 259.584,- Ft 2006-ban + 30.263,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	11.173.760,- Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.314.560,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	138.237,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. április 29.**

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában hajópadló, egyéb helyiségekben cementsimítás. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

#### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert  
- A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

#### Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az



építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg a lakások épületen belüli elhelyezkedése egyértelműen. Amennyiben az elidegenítésre tervezett lakás építési helyen kívül van, annak további bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **Az ingatlanok elidegenítését javaslom.**

## **Beller I. utca 87. fsz. 4. sz. lakás**

### **A fsz. 4. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/4
Cím	Budapest XV., Beller I. u. 87. fsz. 4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	23 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	2 helyiségből áll: - szoba - konyha
Közműellátottság	-elektromos áram -víz- és csatorna
Állapot	nagyon leromlott állapotú
Parkolás	közterületen

### **A lakás pénzügyi paraméterei**

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	6.100.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 448.092,- Ft 2006-ban + 52.239,- Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.314.560,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	11.173.760,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	238.576 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. április 29.**

A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában hajópadló, konyhában mozaiklap. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel (olajkályha) történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert  
- A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

### **Főépítész nyilatkozata**

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg a lakások épületen belüli elhelyezkedése egyértelműen. Amennyiben az elidegenítésre tervezett lakás építési helyen kívül van, annak további bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **Az ingatlanok elidegenítését javaslom.**



## **Beller I. utca 87. fsz. 5. sz. lakás**

### **A fszt. 5. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/5
Cím	Budapest XV., Beller I. u. 87. fsz.5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	23 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	2 helyiségből áll: - szoba - konyha
Közműellátottság	-elektromos áram -víz- és csatorna
Állapot	nagyon leromlott állapotú
Parkolás	közterületen

### **A lakás pénzügyi paraméterei**

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	6.100.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 627.328,- Ft 2006-ban + 73.135,- Ft
Ingtatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	11.173.760,- Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.314.560,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	334.075,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. április 29.**

A konyhában zuhanyozó lett kialakítva. A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában PVC. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert  
- *A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.*

### **Főépítész nyilatkozata**

*A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg a lakások épületen belüli elhelyezkedése egyértelműen. Amennyiben az elidegenítésre tervezett lakás építési helyen kívül van, annak további bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **Az ingatlanok elidegenítését javaslom.***



## **Beller I. utca 87. fsz. 10. sz. lakás**

### **A fszt. 10. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/10
Cím	Budapest XV., Beller I. u. 87. fsz.10.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	25 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő+wc
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	nagyon leromlott állapotú
Parkolás	közterületen

### **A lakás pénzügyi paraméterei**

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	7.020.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 973.440,- Ft 2006-ban + 113.485,- Ft 2008-ban + 54.912,- Ft 2008-ban + 405.948,- Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	11.173.760,- Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.478.880,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	855.542,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. április 29.**

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a fürdőben részben csempével fedettek. A padozaton a lakásban mindenhol mázas kerámia található. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó faldvedesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert  
- *A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.*

### **Főépítész nyilatkozata**

*A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg a lakások épületen belüli elhelyezkedése egyértelműen. Amennyiben az elidegenítésre tervezett lakás építési helyen kívül van, annak további bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **Az ingatlanok elidegenítését javaslom.***



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 vagyonszabvány szerinti 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 értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy: (7) bekezdés „Elidegenítéskor az értékbecslést 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 Rendelet 14. § (1) bekezdése szerint *„Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből [...] a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, [...] és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.”*

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 a Beller Imre utca 87. fsz. 2. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti 6.860.000 Ft áfamentes áron a Kérelmezők részére történő elidegenítését.

Javaslom továbbá a Beller Imre utca 87. fsz. 3., 4., 5., 10. szám alatti ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

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

Budapest, 2022. május 10.

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

#### 1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 2. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 3. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 3. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 3. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
7. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 4. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
8. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 4. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
9. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 4. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
10. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 5. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
11. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
12. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
13. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 10. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
14. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 10. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
15. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 10. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

#### 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. május 10.

Aláírás: 

#### 3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

#### 4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. május 10.

Aláírás: 

#### 5. Jegyzői láttamozás:

2022. május 10.

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, 87188/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 2. szám alatti lakás megnevezésű, 25 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 6.860.000 Ft, azaz hatmillió-nyolcszázhatvan ezer forint áfamentes áron Garai András és Varga Mária (lakcím: 1153 Bp., Beller I. u. 87. fsz. 1.) részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adás-vételi szerződés megkötéséről.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2022. május 26. (döntésre)

2022. július 31. (az adás-vételi szerződés megkötése)

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:

- a.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 3. szám alatti lakás megnevezésű, 22 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 6.040.000 Ft, azaz hatmillió-negyvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen határozati pontban szereplő valamennyi 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. május 26. (döntésre)

2022. augusztus 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. október 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

- b.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 4. szám alatti lakás megnevezésű, 23 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 6.100.000 Ft, azaz hatmillió-egyszázezer forint áfamentes induló áron - a jelen határozati pontban szereplő valamennyi 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. május 26. (döntésre)

2022. augusztus 30. (az árverés lebonyolítására)



2022. október 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati  
nyilvántartásokban történő átvezetésére)

c.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/5 helyrajzi  
számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 5.  
szám alatti lakás megnevezésű, 23 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes  
ingatlant 6.100.000 Ft, azaz hatmillió-egyszázezer forint áfamentes induló áron - a  
jelen határozati pontban szereplő valamennyi 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. május 26. (döntésre)  
2022. augusztus 30. (az árverés lebonyolítására)  
2022. október 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati  
nyilvántartásokban történő átvezetésére)

d.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/10  
helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87.  
fsz. 10. szám alatti lakás megnevezésű, 25 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és  
igénymentes ingatlant 7.020.000 Ft, azaz hétmillió-húszezer forint áfamentes  
induló áron - a jelen határozati pontban szereplő valamennyi 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. május 26. (döntésre)  
2022. augusztus 30. (az árverés lebonyolítására)  
2022. október 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) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- 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) bekezdés, 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, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 14. § (1) bekezdés, 15. §

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**



Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2022 MÁJ 10.  
Átvette:.....

.....  
felülvizsgálatra érkezett:.....

.....

2022 MÁJ 10. hó .....-n

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 - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/146366/2022

2022.05.04

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87188/0/A/2 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 87. Földszint. ajtó:2. "Felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
öröklet	25	1 0	8/100	önkormányzati

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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:		41.0
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:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	11 173 760
F 18	Becsült érték	2003	16 945 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

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:	Beller Imre utca 87
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> :	1027
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 : <input type="text"/> 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

I 17	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003
I 18	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003
I 19	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

/

## 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	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 8./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/2

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87	
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/> Földszint
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 25
L 04		közös tulajdoni hányada:	8/100
L 05	A lakásból résztulajdon:		8/100
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	<input type="text"/> 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos	<input type="text"/> 2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	<input type="text"/> 9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs	<input type="text"/> 1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz	<input type="text"/> 4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler	<input type="text"/> 5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/> 1	L 13	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 16.6	
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>	L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/>	L 25	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	<input type="text"/> 1	L 27	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 6.2	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	<input type="text"/> 2	L 29	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 1.8
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 31		WC:	db: <input type="text"/>	L 32	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 34	Tároló helyiség:		db: <input type="text"/>	L 35	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 37	Egyéb helyiség:		db: <input type="text"/>	L 38	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 24.6	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 24.6	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 8. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/2

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	1 061 045
L 43	Becsült érték	2004	4 550 262
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

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



lapszám: 8./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/2

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 950 262	950 262
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 110 783	1 061 045

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



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

**Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

- Normál postai küldemény  
 Tértivevénnyel  
 Könyvön keresztül kézbesítve  
 Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átvétel

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
 Polgármesteri Hivatal  
 Jegyzői Iroda  
 vagyongazdálkodási csoport  
 Kovács Lajos  
 vagyongazdálkodási referens részére  
 BUDAPEST  
 Bocskai utca 1-3.**

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

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

Ingtalan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Beller Imre utca 87. földszint 2.</b>	Hrsz: <b>87188/0/A/2</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>8/100</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>11</b>	<b>0</b>	<b>1027</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>8</b>	<b>0</b>	<b>68/100</b>

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

#### **Az ingatlan ismertetése:**

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra zártsorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alapincézetlen, földszintes, magastető. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.

A lakás 25 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei: szoba 16,59 m<sup>2</sup>  
 konyha 6,24 m<sup>2</sup>  
 fürdő + WC 1,76 m<sup>2</sup>



összesen: 24,59 m<sup>2</sup> kerekítve: **25 m<sup>2</sup>**

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában hajópadló, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú..

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. április május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 2. sz. alatti,  
87188/0/A/2 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. április**



## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 2.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 87188/0/A/2

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**6.860.000,-Ft azaz Hatmillió-  
nyolcszázhatvanezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. április 28.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. április 29.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyongazdálkodó  
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. 87188/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. 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 Újfalú részén, a Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen 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 Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontára, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alapincézetlen, földszintes, magastetős. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása vélhetően téglatermészkő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető cserép fedéssel.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 2.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/2
tulajdoni hányada:	8/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	82,2 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	25 m <sup>2</sup>
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

A lakás 25 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	16,59 m <sup>2</sup>	
	konyha	6,24 m <sup>2</sup>	
	fürdő + WC	1,76 m <sup>2</sup>	
	összesen:	24,59 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>25 m<sup>2</sup></b>

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában hajópadló, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó faldnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon 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, felújítást igénylő.

### **5.3. Az értékek levezetése**

#### **5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján**

**Piaci összehasonlító adatok elemzése:**



Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

## Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	Ft	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<b>Átlag:</b>			<b>312</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

## Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés -10 %

részleges közműellátás -2 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -12%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$25 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,88 = 6.864.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.860.000,- Ft** azaz **Hatmillió-nyolcszázhatvanezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**6.860.000,- Ft** azaz **Hatmillió-nyolcszázhatvanezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 2. szám alatti 87188/0/A/2 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**6.860.000,-Ft azaz Hatmillió-nyolcszázhatvanezer 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.

**Budapest, 2022. április 29.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

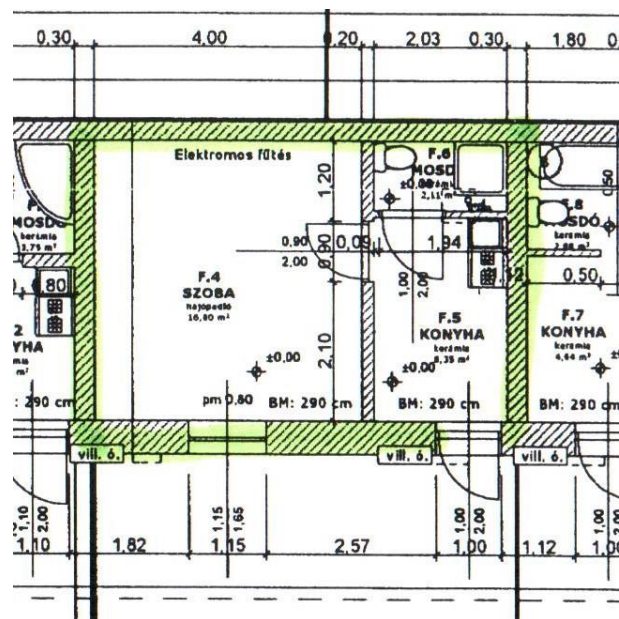




térkép:



lakás alaprajza:

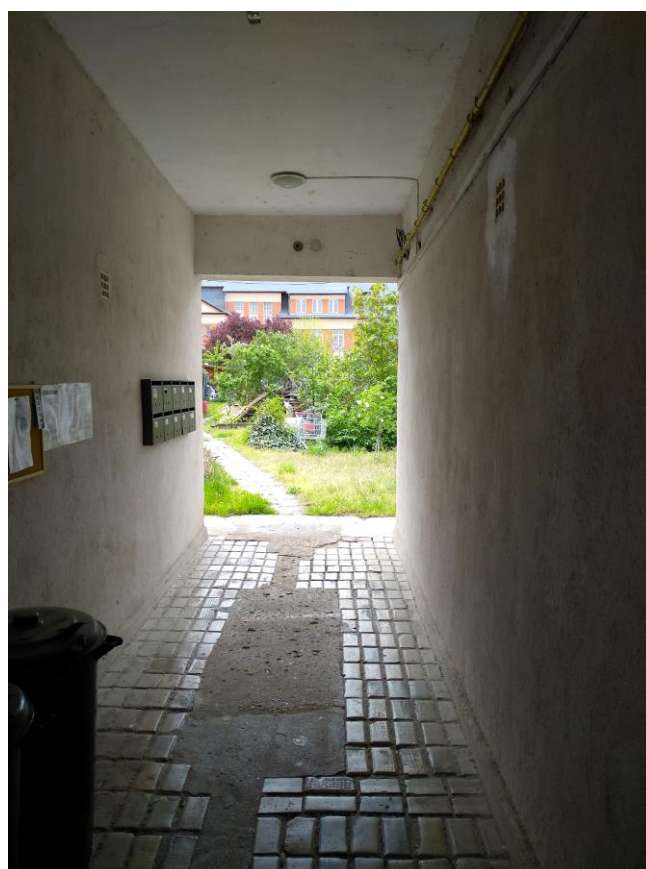


Környezet:





A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:





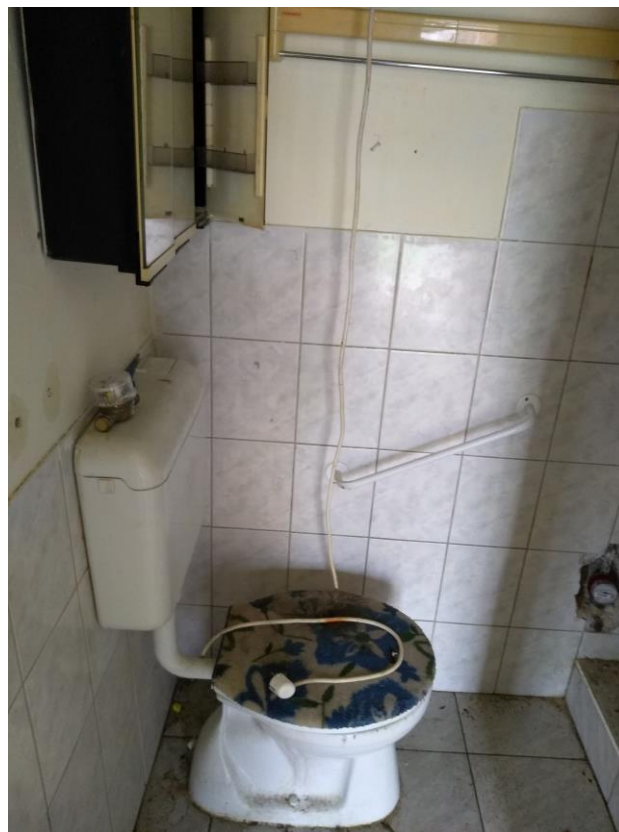














Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/146368/2022

2022.05.04

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 87188/0/A/3 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:3. "Felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
öröklet	22	1	0	8/100
Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16				önkormányzati

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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:		41.0
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:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	11 173 760
F 18	Becsült érték	2003	16 945 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

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:	Beller Imre utca 87
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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 : <input type="text"/> 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

I 17	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003
I 18	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003
I 19	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

/

## 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	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/3

L

Jogi rendezettség: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 22		
L 04		közös tulajdoni hányada:	8/100		
L 05	A lakásból résztulajdon:	8/100			
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-víz-csatorna <input type="text"/> 9			
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van <input type="text"/> 2			
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany <input type="text"/> 5			
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler <input type="text"/> 5			

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/> 1	L 13	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 15.3
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>	L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/>	L 25	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	<input type="text"/> 1	L 27	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 7.2
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 29	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 31		WC:	db: <input type="text"/>	L 32	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 34	Tároló helyiség:				db: <input type="text"/> L 35 m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 37	Egyéb helyiség:				db: <input type="text"/> L 38 m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 22.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 22.5

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 7./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/3

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	289 847
L 43	Becsült érték	2004	3 361 584
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/3

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 259 584	259 584
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 30 263	289 847

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.

- Normál postai küldemény  
 Tértivevénnyel  
 Könyvön keresztül kézbesítve  
 Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átvétel

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
 Polgármesteri Hivatal  
 Jegyzői Iroda  
 vagyongazdálkodási csoport  
 Kovács Lajos  
 vagyongazdálkodási referens részére  
**BUDAPEST**  
 Bocskai utca 1-3.**

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: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Beller Imre utca 87. földszint 3.</b>	Hrsz: <b>87188/0/A/3</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>8/100</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>22 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>11</b>	<b>0</b>	<b>1027</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>8</b>	<b>0</b>	<b>68/100</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alápincézetlen, földszintes, magastető. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállószerű nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.

A lakás 22 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei: szoba 15,34 m<sup>2</sup>  
 konyha 4,04 m<sup>2</sup>  
 fürdő + WC 2,88 m<sup>2</sup>

összesen: 22,26 m<sup>2</sup> kerekítve: **22 m<sup>2</sup>**

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában hajópadló, egyéb helyiségekben cementsimítás. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. április május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató



# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 3. sz. alatti,  
87188/0/A/3 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. április**

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** **Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 3.**

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
**Budapest XV. 87188/0/A/3**

**Az értékelés célja:**  
**Forgalmi (piaci) érték meghatározása**

**Az értékelés módszere:**  
**Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára**

**A megállapított érték:**

**6.040.000,-Ft azaz Hatmillió-negyvenezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
**2022. április 28.**

**Az értékelés fordulónapja:**  
**2022. április 29.**

**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. 87188/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. szám földszint 3. 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 Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen 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 Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontára, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alapincézetlen, földszintes, magastetős. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása vélhetően téglatermészkő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolat hullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserépfedéssel.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 3.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/3
tulajdoni hányada:	8/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	82,2 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	22 m <sup>2</sup>
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

A lakás 22 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	15,34 m <sup>2</sup>	
	konyha	4,04 m <sup>2</sup>	
	fürdő + WC	2,88 m <sup>2</sup>	
	összesen:	22,26 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>22 m<sup>2</sup></b>

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában hajópadló, egyéb helyiségekben cementsimítás. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó faldnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon 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, felújítást igénylő.

### **5.3. Az értékek levezetése**

#### **5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján**

**Piaci összehasonlító adatok elemzése:**

Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

## Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

<i>Ingatlan helye</i>	<i>alapter.</i>	<i>eladási ár</i>	<i>Fajlagos ár</i>
	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>Ft</i>	<i>eFt/m<sup>2</sup></i>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<i>Átlag:</i>			<b>312</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

## Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés -10 %

részleges közműellátás -2 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -12%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$22 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,88 = 6.040.320,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.040.000,- Ft** azaz **Hatmillió-negyvenezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**6.040.000,- Ft** azaz **Hatmillió-negyvenezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 3. szám alatti 87188/0/A/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**6.040.000,-Ft azaz Hatmillió-negyvenezer 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.

**Budapest, 2022. április 29.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
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: 8000004/139775/2022

2022.04.29

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87188/0/A/3 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklés	22	1 0	8/100	önkormányzat
---------	----	-----	-------	--------------

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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

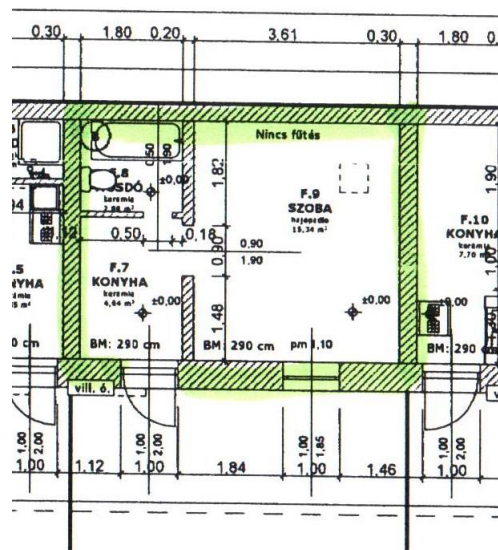
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420220429081034oq-180283337-2-180283597...> 2022.04.29.

térkép:



lakás alaprajza:

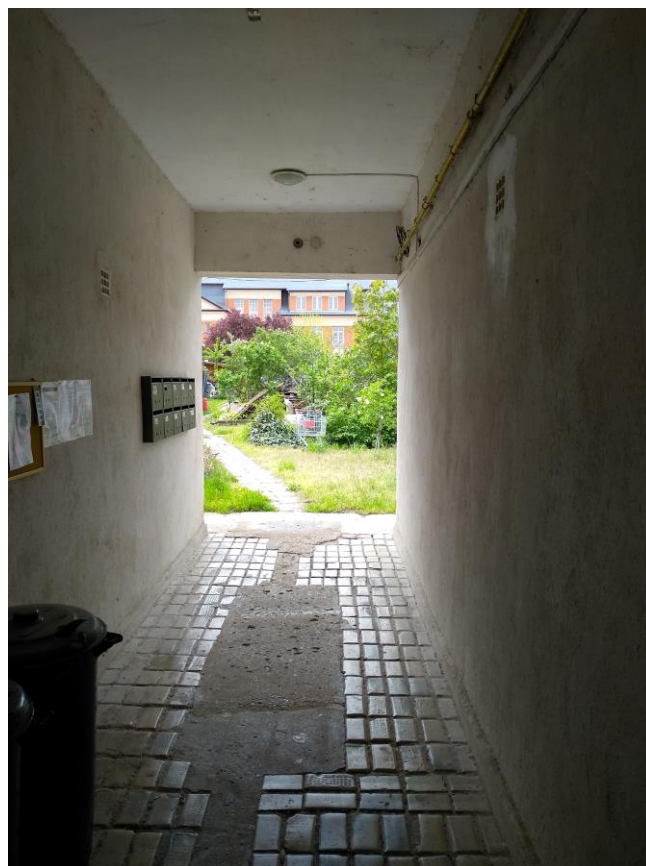


Környezet:





A ház bejárata:





Az ingatlan kertje:



A lakás:

















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 - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/146370/2022

2022.05.04

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87188/0/A/4 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:4. "Felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
öröklet	23	1	0	8/100 önkormányzati

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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:		41.0
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:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	11 173 760
F 18	Becsült érték	2003	16 945 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

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:	Beller Imre utca 87
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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 : <input type="text"/> 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

I 17		<input type="text"/> / 2003
I 18		<input type="text"/> / 2003
I 19		<input type="text"/> / 2003



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

/

## 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	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/4

L

Jogi rendezettség: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 23		
L 04		közös tulajdoni hányada:	8/100		
L 05	A lakásból résztulajdon:	8/100			
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-víz-csatorna <input type="text"/> 9			
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van <input type="text"/> 2			
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés <input type="text"/> 7			
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler <input type="text"/> 5			

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/> 1	L 13	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 15.7
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>	L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/>	L 25	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	<input type="text"/> 1	L 27	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 7.4
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 29	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 31		WC:	db: <input type="text"/>	L 32	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 34	Tároló helyiség:				db: <input type="text"/> L 35 m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 37	Egyéb helyiség:				db: <input type="text"/> L 38 m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 23.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 23.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/4

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	500 331
L 43	Becsült érték	2004	3 760 092
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 6./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/4

L

## A Lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 448 092	448 092
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 52 239	500 331

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



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.

- Normál postai küldemény  
 Tértivevényrel  
 Könyvön keresztül kézbesítve  
 Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átvétel

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási referens részére

**BUDAPEST**

Bocskai utca 1-3.

Hív.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Beller Imre utca 87. földszint 4.</b>	Hrsz: <b>87188/0/A/4</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>8/100</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>23 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfort nélküli</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>11</b>	<b>0</b>	<b>1027</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>8</b>	<b>0</b>	<b>68/100</b>

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

**Az ingatlan ismertetése:**

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra zártan, és oldalhatárra épült L alakú, alápincézetlen, földszintes, magastető. Az épület hagyományos hosszföfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszföfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.

A lakás 23 m<sup>2</sup>-es komfort nélküli lakás, kettő helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	15,75 m <sup>2</sup>	
	konyha	7,35 m <sup>2</sup>	
	összesen:	23,10 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>23 m<sup>2</sup></b>



A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában hajópadló, konyhában mozaiklap. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel (olajkályha) történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. április május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 4. sz. alatti,  
87188/0/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. április**

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** **Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 4.**

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
**Budapest XV. 87188/0/A/4**

**Az értékelés célja:**  
**Forgalmi (piaci) érték meghatározása**

**Az értékelés módszere:**  
**Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára**

**A megállapított érték:**

**6.100.000,-Ft azaz Hatmillió-egyszázezer  
forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
**2022. április 28.**

**Az értékelés fordulónapja:**  
**2022. április 29.**

**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. 87188/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. szám földszint 4. 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 Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen 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 Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontára, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alapincézetlen, földszintes, magastetős. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása vélhetően téglatermészkő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolat hullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserépfedéssel.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 4.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/4
tulajdoni hányada:	8/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	82,2 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	23 m <sup>2</sup>
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

A lakás 23 m<sup>2</sup>-es komfort nélküli lakás, kettő helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	15,75 m <sup>2</sup>		
	konyha	<u>7,35</u> m <sup>2</sup>		
	összesen:	23,10 m <sup>2</sup>	kerekítve:	<b>23 m<sup>2</sup></b>

A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában hajópadló, konyhában mozaiklap. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel (olajkályha) történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon 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, felújítást igénylő.

### **5.3. Az értékek levezetése**

#### **5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján**

**Piaci összehasonlító adatok elemzése:**

Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

## Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

<i>Ingatlan helye</i>	<i>alapter.</i>	<i>eladási ár</i>	<i>Fajlagos ár</i>
	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>Ft</i>	<i>eFt/m<sup>2</sup></i>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<i>Átlag:</i>			<b>312</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

## Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés	-10 %
részleges közműellátás	-2 %
komfort nélküli lakás	..-3 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -15%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$23 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 6.099.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.100.000,- Ft** azaz **Hatmillió-egyszázezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**6.100.000,- Ft** azaz **Hatmillió-egyszázezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 4. szám alatti 87188/0/A/4 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**6.100.000,-Ft azaz Hatmillió-egyszázezer 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.

**Budapest, 2022. április 29.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

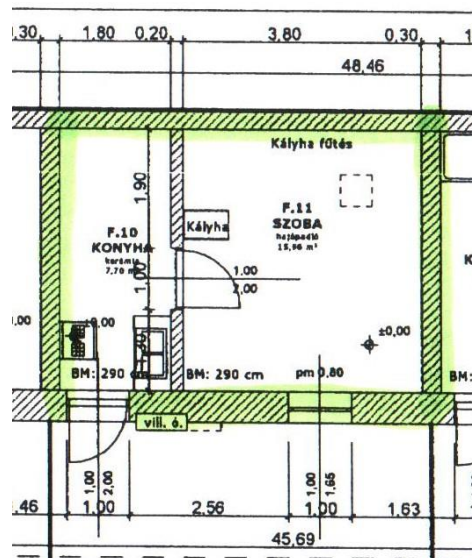
*PALOTA-HOLDING Zrt.*



térkép:



lakás alaprajza:

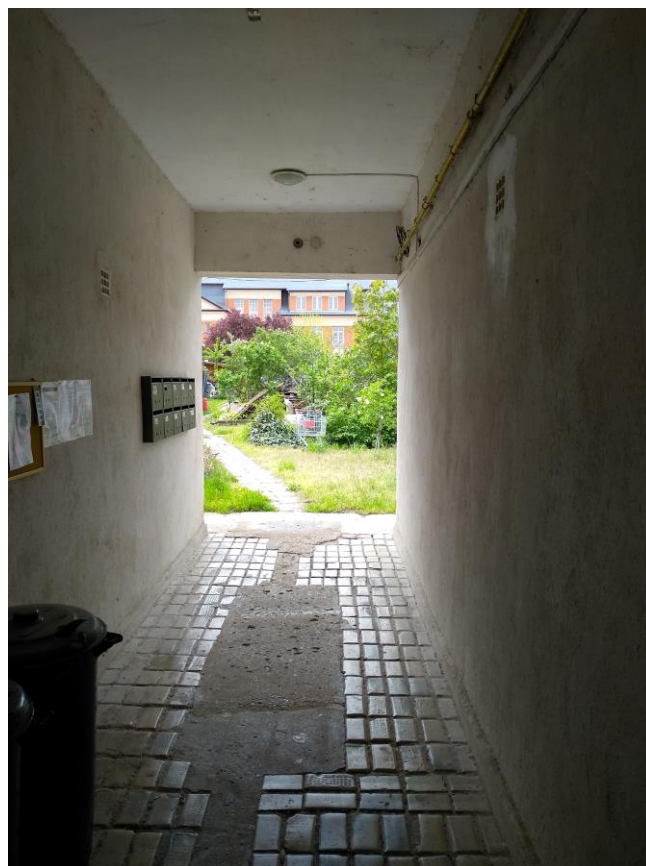


Környezet:





A ház bejárata:





Az ingatlan kertje:



A lakás:



















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

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/146373/2022

2022.05.04

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87188/0/A/5 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
öröklet	23	1 0	8/100	önkormányzati

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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:		41.0
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:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	11 173 760
F 18	Becsült érték	2003	16 945 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

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:	Beller Imre utca 87
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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 : <input type="text"/> 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

I 17	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003
I 18	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003
I 19	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

/

## 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	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/5

L

Jogi rendezettség: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 23		
L 04		közös tulajdoni hányada:	8/100		
L 05	A lakásból résztulajdon:	8/100			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli			4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
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 <sup>2</sup> :	15.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha			1	L 27	m <sup>2</sup> :	7.4
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :		
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :		
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :		
L 33	Közlekedési helyiség:	m <sup>2</sup> :						
L 34	Tároló helyiség:	db:		L 35	m <sup>2</sup> :			
L 36	Műterem területe:	m <sup>2</sup> :						
L 37	Egyéb helyiség:	db:		L 38	m <sup>2</sup> :			
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:	m <sup>2</sup> :						
L 40	A lakás területe összesen:	m <sup>2</sup> :						23.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:	m <sup>2</sup> :						23.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/5

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	700 463
L 43	Becsült érték	2004	4 008 328
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/5

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 627 328	627 328
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 73 135	700 463

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.

- Normál postai küldemény  
 Tértivevényrel  
 Könyvön keresztül kézbesítve  
 Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átvétel

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda  
vagyongazdálkodási csoport  
Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási referens részére  
BUDAPEST  
Bocskai utca 1-3.**

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: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Beller Imre utca 87. földszint 5.</b>	Hrsz: <b>87188/0/A/5</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>8/100</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>23 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfort nélküli</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>11</b>	<b>0</b>	<b>1027</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>8</b>	<b>0</b>	<b>68/100</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alápincézetlen, földszintes, magastetős. Az épület hagyományos hosszföfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszföfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.

A lakás 23 m<sup>2</sup>-es komfort nélküli lakás, kettő helyiségből áll.

A lakás helyiségei: szoba 15,75 m<sup>2</sup>  
konyha 7,35 m<sup>2</sup>  
összesen: 23,10 m<sup>2</sup> kerekítve: **23 m<sup>2</sup>**

A konyhában zuhanyozó lett kialakítva. A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában PVC. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. április május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 5. sz. alatti,  
87188/0/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. április**

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>



## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** **Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 5.**

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
**Budapest XV. 87188/0/A/5**

**Az értékelés célja:**  
**Forgalmi (piaci) érték meghatározása**

**Az értékelés módszere:**  
**Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára**

**A megállapított érték:**

**6.100.000,-Ft azaz Hatmillió-egyszázezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
**2022. április 28.**

**Az értékelés fordulónapja:**  
**2022. április 29.**

**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. 87188/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. szám földszint 5. 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 Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen 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 Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontára, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alapincézetlen, földszintes, magastetős. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása vélhetően téglatermészkő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolat hullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 5.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/5
tulajdoni hányada:	8/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	82,2 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	23 m <sup>2</sup>
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

A lakás 23 m<sup>2</sup>-es komfort nélküli lakás, kettő helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	15,75 m <sup>2</sup>		
	konyha	<u>7,35</u> m <sup>2</sup>		
	összesen:	23,10 m <sup>2</sup>	kerekítve:	<b>23 m<sup>2</sup></b>

A konyhában zuhanyozó lett kialakítva. A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában PVC. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon 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, felújítást igénylő.

### **5.3. Az értékek levezetése**

#### **5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján**

**Piaci összehasonlító adatok elemzése:**

Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

## Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	Ft	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<b>Átlag:</b>			<b>312</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

## Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés	-10 %
részleges közműellátás	-2 %
komfort nélküli lakás	..-3 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -15%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$23 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 6.099.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.100.000,- Ft** azaz **Hatmillió-egyszázezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**6.100.000,- Ft** azaz **Hatmillió-egyszázezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 5. szám alatti 87188/0/A/5 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**6.100.000,-Ft azaz Hatmillió-egyszázezer 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.

**Budapest, 2022. április 29.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*



Tulajdoni lap másolat:

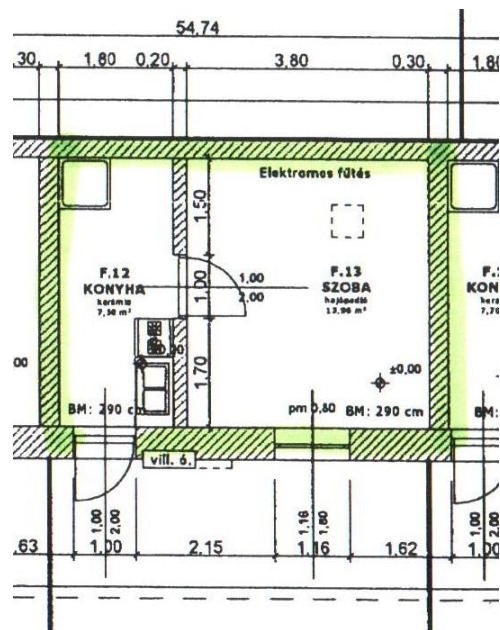
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101	Oldal: 1/1	Nem hiteles tulajdoni lap
<b>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</b>		
Megrendelés szám: 8000004/139779/2022 2022.04.29		
BUDAPEST XV. KER.		
Belterület 87188/0/A/5 helyrajzi szám		
1152 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó: 5. "felülvizsgálat"		
<b>I. RÉSZ</b>		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:		
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél
öröklakás	23	1 0
Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16		
2. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16		
Társasház		
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
<b>II. RÉSZ</b>		
1. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érkezési idő: 241749/1/2000/00.10.16		
jogcím: eredeti felvétel		
jogállás: tulajdonos		
név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT		
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.		
<b>III. RÉSZ</b>		
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST		
<b>TULAJDONI LAP VÉGE</b>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420220429081034oq-180283337-4-180283701....> 2022.04.29.

térkép:



lakás alaprajza:

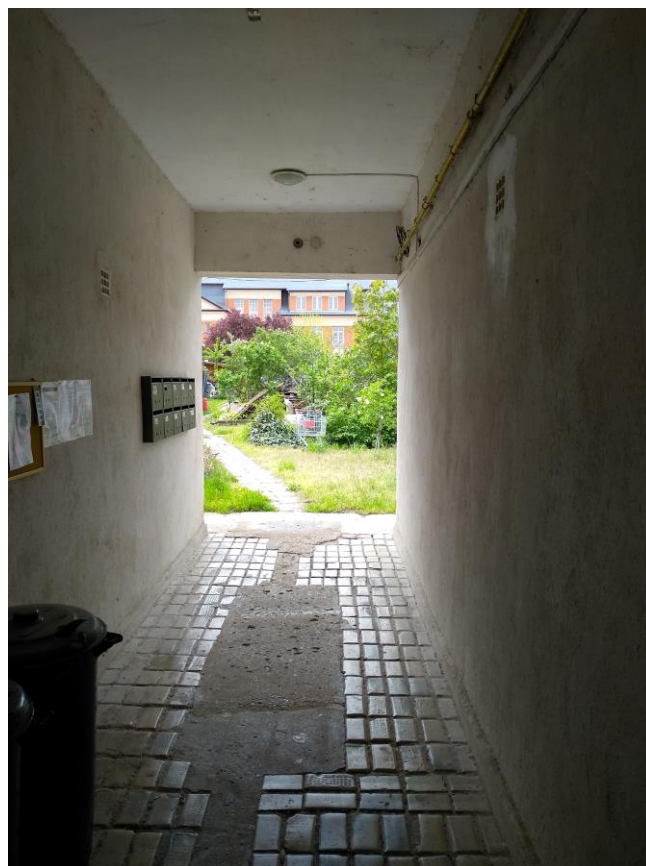


Környezet:





A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:

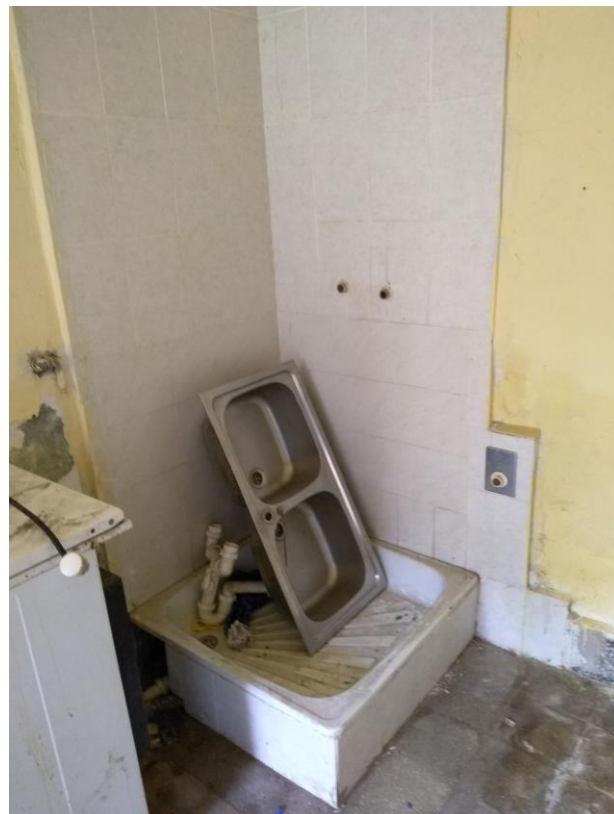












Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/146377/2022

2022.05.04

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 87188/0/A/10 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. Földszint. ajtó:10. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
öröklet	25	1 0	9/100	önkormányzati

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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:		41.0
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:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	11 173 760
F 18	Becsült érték	2003	16 945 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

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:	Beller Imre utca 87
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1027
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 : <input type="text"/> 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

I 17	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003
I 18	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003
I 19	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

/

## 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	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 10. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/10

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87	
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/> Földszint
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 25
L 04		közös tulajdoni hányada:	9/100
L 05	A lakásból résztulajdon:		9/100
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	<input type="text"/> 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos	<input type="text"/> 2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	<input type="text"/> 9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	<input type="text"/> 2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany	<input type="text"/> 5
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler	<input type="text"/> 5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/> 1	L 13	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 16.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>	L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/>	L 25	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	<input type="text"/> 1	L 27	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 8.2	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	<input type="text"/> 2	L 29	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> .9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 31		WC:	db: <input type="text"/>	L 32	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 34	Tároló helyiség:		db: <input type="text"/>	L 35	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 37	Egyéb helyiség:		db: <input type="text"/>	L 38	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 25.2	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 25.2	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 10. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/10

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2008	1 547 785
L 43	Becsült érték	2008	5 034 300
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 10./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám 87188

A/10

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 973 440	973 440
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 113 485	1 086 925
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 54 912	1 141 837
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 405 948	1 547 785

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

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény  
 Térítvevénnel  
 Könyvön keresztül kézbesítve  
 Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átvétel

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda  
vagyongazdálkodási csoport  
Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási referens részére  
**BUDAPEST**  
Bocskai utca 1-3.**

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtalan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Beller Imre utca 87. földszint 10.</b>	Hrsz: <b>87188/0/A/10</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>9/100</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>23 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfort nélküli</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>11</b>	<b>0</b>	<b>1027</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>8</b>	<b>0</b>	<b>68/100</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alápincézetlen, földszintes, magastető. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.

A lakás 25 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei: szoba 16,06 m<sup>2</sup>  
konyha 8,22 m<sup>2</sup>  
fürdő + WC 0,90 m<sup>2</sup>



összesen: 25,18 m<sup>2</sup> kerekítve: **25 m<sup>2</sup>**

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a fürdőben részben csempével fedettek. A padozaton a lakásban mindenhol mázas kerámia található. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. április május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 10. sz. alatti,  
87188/0/A/10 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. április**

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 10.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 87188/0/A/10

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**7.020.000,-Ft azaz Hétmillió-húszezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. április 28.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. április 29.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyron 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. 87188/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. szám földszint 10. 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 Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen 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 Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontára, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alapincézetlen, földszintes, magastetős. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása vélhetően téglateherhordó sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.



### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 10.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/10
tulajdoni hányada:	9/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	92,4 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	25 m <sup>2</sup>
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

A lakás 25 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	16,06 m <sup>2</sup>	
	konyha	8,22 m <sup>2</sup>	
	fürdő + WC	0,90 m <sup>2</sup>	
	összesen:	25,18 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>25 m<sup>2</sup></b>

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a fürdőben részben csempével fedettek. A padozaton a lakásban mindenhol mázas kerámia található. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon 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, felújítást igénylő.

### **5.3. Az értékek levezetése**

#### **5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján**

**Piaci összehasonlító adatok elemzése:**

Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

## Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	Ft	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
Átlag:			<b>312</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

## Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés -10 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -10%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$25 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,90 = 7.020.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **7.020.000,- Ft** azaz **Hétmillió-húszezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**7.020.000,- Ft** azaz **Hétmillió-húszezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 10. szám alatti 87188/0/A/10 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**7.020.000,-Ft azaz Hétmillió-húszezer 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.

**Budapest, 2022. április 29.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

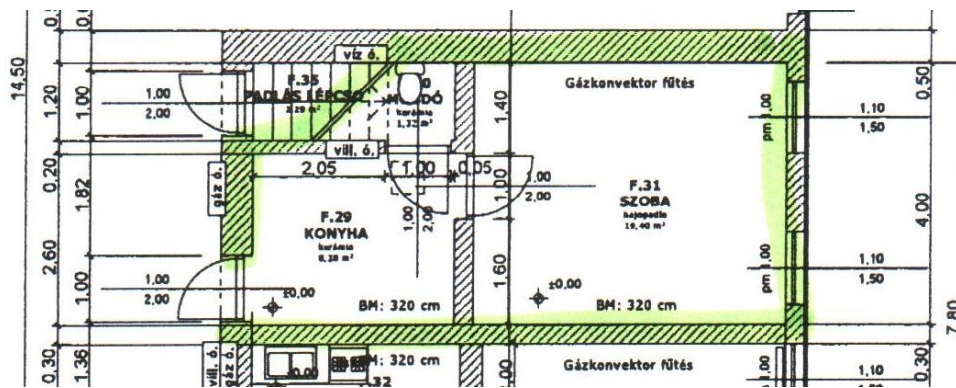




térkép:



lakás alaprajza:

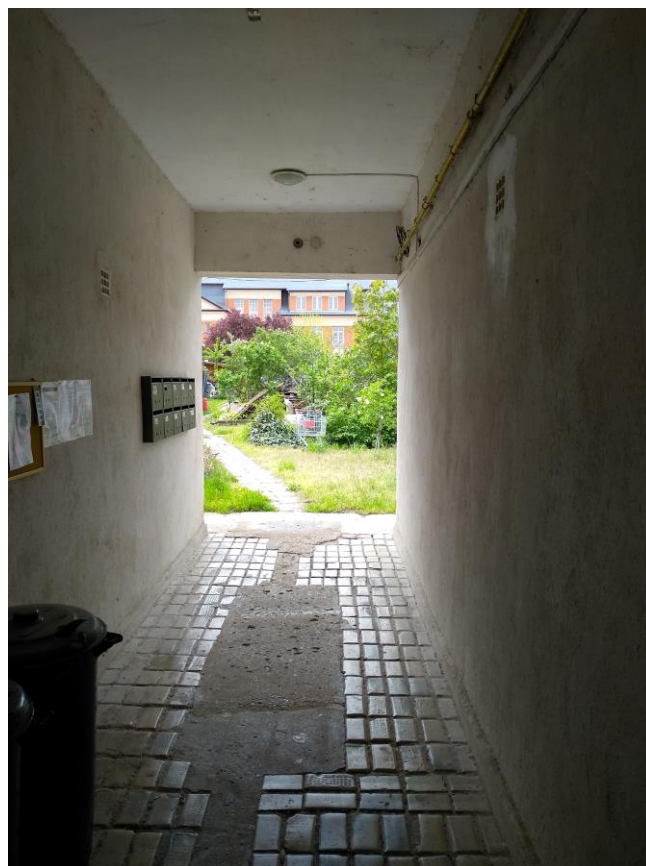


Környezet:





A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:





