

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYEZÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 29. sz. alatti,
81987 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati tulajdonban levő
1353/2166-od részéről**



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. december

Az ingatlan, és környezetének leírása

Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan-rész (tulajdonrész osztatlan közös tulajdonban) Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Bezsilla Nándor utca Pestújhelyi tér utca és Ady Endre utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Ady Endre utca sarkán az autóbusz (124), és a Kolozsvár utcában a villamos (62, 69) és az autóbusz (5) megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan-rész a telken kerítéssel leválasztott rész, amelyen önálló épület áll. Az ingatlan-rész az utcáról közvetlenül megközelíthető. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bezsilla Nándor utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

Az ingatlan-rész leírása

Az ingatlan-rész telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A vizsgált ingatlan-rész a telken kerítéssel elválasztva, önálló telekrész és rajta szabadon álló épületként létezik.

Az ingatlan-rész épületének leírása

A telken két különálló épület áll. Az önkormányzati tulajdonrész különálló épület leválasztott telekrésszel. Az épület lakóépületnek épült 1910 körül. Nagy kertben álló, előkertes beépítésű, összetett tömegű, tekintélyes megjelenésű emeletes épület. Az épület hagyományos téglafalú szerkezeti rendszerben épült, alagsor, emelet, tetőtér szintekből álló magastatós építmény. Az épület az utóbbi időkben egészségügyi szolgáltatási funkciók (orvosi rendelő, gyermek fogorvosi rendelő, stb.) ellátására lett kialakítva. A helyiségekben a falakon mész- és olajfestés, a vizes helyiségekben részben csempével fedett, a padozaton mozaiklap és PVC, a

burkolatok állapota felújítandó, cserélendő. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A nyílászárók fa szerkezetűek, állapotuk cserélendő (az eredetivel megegyező megjelenésben). A fűtés gázkazánról történik radiátoros kialakítással, a melegvíz ellátást villanybojler biztosította, a gépészet állapota elavult, cserélendő. Az épület állapota lehasznált, a szokásos karbantartási munkák elvégzésén túl felújítási, korszerűsítési munkákat nagyon rég nem végeztek rajta, utoljára húsz éve volt egy részén átalakítás, felújítás. A közfeladat ellátása következtében fellépő nagyobb igénybevétel miatt az épület rendkívül lelakott, elhasznált, teljes felújítást igénylő állapotú. A tető a fűtési kazán kéménye körül beázik. A gépészeti berendezések, vezetékek teljes cserét, felújítást igényelnek, a fűtési rendszer elavult, a kazán jelen állapotában nem használható, vélhetően életveszélyes, cserélendő. A burkolatok, nyílászárók is elhasznált, cserélendő állapotúak.

A fűtési rendszer jelenleg nem használható, az alábbi hibák tapasztalhatók:

- A két falikazán közül az egyik a padlón fekszik, ennek alkatrészeit használta fel az előző üzemeltető a másik, falon levő kazánhoz.
- Az épület fűtésére a két kazán együttes teljesítménye (kb. 40-50 kW) szükséges.
- A kazán égéstermék elvezetője és az égési levegő vezetéke is szabálytalan, bekapcsoláskor azonnal égéstermék visszaáramlás tapasztalható. Jelen állapotában még felügyelet mellett sem használható temperálásra.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bezsilla Nándor utca 29.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 81987

az önkormányzati tulajdon-rész tulajdoni hányada:
1353/2166

tulajdonformája: önálló házas ingatlan (két épülettel)

megnevezése: kivett orvosi rendelő, gyógyszertár

övezeti besorolása: L4/XV/INT (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 2166 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

1353 m²

épület hasznos alapterülete: 572 m²

tulajdonosa:

Budapest	Főváros	XV.	Kerületi
	Önkormányzat	1353/2166	

Dr. Molnár Attila	813/2166
-------------------	----------

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

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlan elkülönített, kizárólagos használatáról írásbeli megállapodás nem áll rendelkezésünkre.

Az épület kerületi egyedi védelem alatt áll. Védendő értékek: beépítési mód, épülettömeg, tetőzet, torony, zárterkély, oromfalas kiemelések, homlokzati vakolat- és téglá architektúra, eredeti ablakok, anyaghasználat, dús növényzetű kert.

Hasznosítási javaslat

1, Az egyik hasznosítási javaslat az ingatlan-rész eladása.

Az ingatlan-rész önálló épület saját használatú, leválasztott telekrészen, önálló utcai kapcsolattal, közműbekötésekkel. Az osztatlan közös tulajdon hátrányai kismértékűek, az ingatlan önálló épületekhez hasonlítható. Kialakítása, térszervezése miatt családi házzá is alakítható, de elsősorban irodaház, vendéglátó, szolgáltató, szabadidő- és sport célokra kialakított épületként használható. Az épület állaga nagyon leromlott, teljes felújítást igénylő. Ez a tény a funkcióváltást megkönnyíti, de az értékét jelentősen csökkenti, mert az új funkció kialakítása jelentős beruházást igényel. Megítélésem szerint az ingatlan-rész forgalmi értéke jelen állapotában:

45-47 millió forint.

2, A másik hasznosítási javaslat az ingatlan-rész bérbeadása jelen állapotában.

Az épület jelen állapotában elsősorban raktározási célra használható. Jelenleg az épületnek nem használható a fűtése. A fűtési rendszer korszerűsítése javasolt, a kazán javítása, cseréje csak átmeneti megoldás. A korszerűsítés a bérlő feladata is lehet, akkor a bérleti díjba lehet beszámítani. Megítélésem szerint jelen állapotában (minimális ráfordítással) az ingatlan-rész:

550 – 600 Ft/ m² /hó áron adható bérbe.

A teljes épület bérbeadása esetén a bevétel:

315.000,- - 340.000,-Ft.

Felújítási, karbantartási költségek a bérbeadható állapot eléréséhez:

Ingatlan helyreállítás műszaki tartalma és költségbecslése

a Budapest XV. kerület Bezsilla 29. számú

önkormányzati tulajdonú ingatlan

munkálataira

Bérbeadó által elvégzendő helyreállítási munkálatok:

Munkálat megnevezése	Várható költsége (Bruttó)
homlokzati nyílászárók - Tartalmazza az ablakok részleges javítását (zárhatóvá tételét)	180 000 Ft
bejárati ajtó - Tartalmazza a bejárati ajtó besabályozását és helyreállítását, zárszerkezet cseréjét.	110 000 Ft
beltéri ajtók - Tartalmazza a beltéri ajtók helyreállítását, zárhatóvá tételét	190 000 Ft
hidegburkolatok - Tartalmazza a csempe burkolatok foltonkénti javítását	70 000 Ft
kőműves munkák - Tartalmazza a mállott vakolat leverését, a felületek újravakolását. - Tartalmazza a padlón, falon, mennyezeten lévő lyukak foltonkénti helyreállítását	80 000 Ft
sitt elszállítás - Tartalmazza a sit és lomok elszállítását	70 000 Ft
elektromos munkák - Tartalmazza a teljes elektromos felülvizsgálatot, szükséges helyreállítások elvégzését	

kazáncsere

640 000 Ft

- Tartalmazza a meglévő gázkazán leszerelését, elszállítása.
 - Tartalmaz 1db Új 40kW-os zárt égésterű kondenzációs falikazán felszerelése Típus: Baxi Luna Duo-Tec 40kW v. műszakilag egyenértékű
 - Tartalmazza a kazán bekötővezeték és elzáró cseréjét.
 - Tartalmazza a fűtési rendszer átmosatását (ürítés-töltés)
 - Tartalmazza a szappelválasztó beépítését a kazán visszatérő vezetékébe (kazánvédelem), kazán csatlakoztatása a meglévő rendszerre.
 - Tartalmazza az egyszerűsített gázkészülélcseré átadását a Főgáz részére.
- Tartalmazza a gázkészülék és fűtési rendszer beüzemelését, beszabályzását, próbaüzemét

tető helyreállítás

400 000 Ft

- Tartalmazza a tető felülvizsgálatát és beázásmentesítését
- Tartalmazza az eresztisztítást, balesetmentesítést, javítását.
- Nem tartalmazza a statikus által előírt oromfal megerősítést, leszakadt ereszt javítását, esetleges tetőszerkezet statikai megerősítését.

Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:

1 740 000 Ft

Megjegyzés

Az épület teljes homlokzat felújításra szorul, melyet csak jóváhagyott, engedélyezett terv alapján lehet elvégezni. Az épület helyi védelem alatt áll.

3, A harmadik hasznosítási javaslat az ingatlan-rész felújítás utáni bérbeadása.

Mivel az ingatlan-rész jelen állapota, kialakítása és adottságai többféle felhasználásra teszik alkalmassá, a felújítás műszaki tartalma és költségei a leendő funkció eltérő követelményei miatt nagyon eltérőek lehetnek. Célszerű a felújítást csak akkor végezni, ha komoly bérbevételi szándékkal fizetőképes érdeklődő kívánja hosszú távra bérelni az ingatlant. A felújítási költségek nagyon magas összeget is kitehetnek, célszerű a bérlővel megosztani a költségeket. Megítélésem szerint a felújítási költségek, funkciótól függően:

35 – 50 millió forint.

A várható bérbevétel felújított ingatlan esetében:

1.500,- - 1.600,- Ft// m² /hó

A teljes épület bérbeadása esetén a bevétel:

860.000,- - 920.000,-Ft.

A felújítást csak a bérlővel történt konkrét megállapodás után, a tényleges költségek, és kiadások ismeretében, alapos gazdasági elemzést követően célszerű elkezdni.

2017-ben elvégzendő feladatok:

- Falikazán csere, a két falikazán helyett egy új kazán beépítése.
Költsége: - meglévő gázkazánleszerelése, elszállítása: bruttó 20.000,-Ft
- 1db új 40 kW-os zárt égésterű kondenzációs falikazán felszerelése, típus: Baxi Luna Duo-Tec 40 kW (vagy műszakilag egyenértékű kazán): bruttó 505.962,-Ft
- kazán bekötővezeték és elzáró csere: bruttó 15.000,-Ft
- fűtési rendszer átmosása, ürítés-töltés: bruttó 10.000,-Ft
- iszapleválasztó beépítése a kazán visszatérő vezetékébe (kazánvédelem), kazán csatlakoztatása a meglévő rendszerre bruttó 30.000,-Ft
- egyszerűsített gázkészülékcsere átadás FŐGÁZ részére: bruttó 35.000,-Ft
- gázkészülék és fűtési rendszer beüzemelése, beszabályozása, próbaüzeme: bruttó 25.000,-Ft

Becsült költség összesen: bruttó 640.000,-Ft

- Temperálás 2017-18 telén.
- Tető helyreállítás:
 - tartalmazza a tető felülvizsgálatát és beázásmentesítését
 - tartalmazza az eresztisztítását, balesetmentesítését, javítását.

Becsült költség összesen: bruttó 400.000,-Ft


Budapest, 2017. december 5.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:



Kéry István
vezérigazgató

PALOTA HOLDING ZRt.

tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV., Bezzsilla tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/330829/2017 2017.10.05		Oldal: 1/2
BUDAPEST XV.KER. Szektor : 53		
Belsőterület 01907 helyrajzi szám		
1150 BUDAPEST XV.KER. Bezzsilla Nándor utca 29. "feldülvizsgálat alatt" I.R.E.S.Z		
Földhasználat területe változás előtt: 2166 (m2) törlé határozat: 9015/2005		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak terület kat.t.jöv. alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.Filli fer. kat.jöv ha m2 k.Filli		
- Kivett orvosi rendelő, gyógyszerár 0 2166 00		
1. bejegyző határozat: 104913/2/2013/13.09.17 Helyi védelem 66/1999 (VIII.13.) FM rend.7. S. (3) bek.		
I.R.E.S.Z		
2. tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 95093/1/1995/95.05.03 bejegyző határozat, érkezési idő: 435271/1972/1972.02.14 törlé határozat: 95093/1/1995/95.05.03		
jogcím: Átszállás jogállás: tulajdonos név: MAGYAR ÁLLAM cím: - - -		
3. hányad: 0/1 törlé határozat: 95093/1/1995/95.05.03 bejegyző határozat, érkezési idő: 41063/1991/1991.11.17 törlé határozat: 95093/1/1995/95.05.03		
jogcím: - jogállás: kezelő név: FŐV. TAN. ÚJPESTI KÖRHÁZ RENDELŐTITKÉSE cím: 1045 BUDAPEST IV.KER. Nyár utca 103		
4. tulajdoni hányad: 1353/2166 törlé határozat: 95093/1/1995/95.05.03 bejegyző határozat, érkezési idő: 95093/1/1995/95.05.03 jogcím: tulajdonbaadás jogállás: tulajdonos név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3. tul.hányad: 1/1 Tul.hányadot módosító határozat: 115793/1/2003/98.07.22		
5. tulajdoni hányad: 0137/2166 törlé határozat: 62667/1/2017/17.03.16 bejegyző határozat, érkezési idő: 115793/1/2003/98.07.22 törlé határozat: 62667/1/2017/17.03.16		
jogcím: adásvétel utalás: II /4 jogállás: tulajdonos név: ÁRVANRÁ NYUGATSZERTÁR BT. cím: 1150 BUDAPEST XV.KER. Stócsa I. utca 28		
Folytatás a következő lapon		

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kertvárosi Hivatala Budapest, XIV., Bozsnayk tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101	Oldal: 2/2
	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/330829/2017 2017.10.05	
	BUDAPEST XV.KER. Beltérület 61987 helyrajzi szám	Szektor : 53
	Folytatás az előző lapról H I R É S Z	
	6. tulajdoni hányad: 813/2166 bejegyző határozat, érkezési idő: 62667/1/2017/17.03.16 jogcím: vétel utalás: II /5. jogállás: tulajdonos név : Dr. Molnár Anikó sz.név: Molnár Anikó szül. : 1965 a.név : Horváth Zsuzsanna cím : 1158 BUDAPEST XV.KER. Bezsilla Nándor utca 29/b.	
	H I R É S Z	
	7. bejegyző határozat, érkezési idő: 121873/1/2004/99.07.27	8. bejegyző határozat: 173211/1/2002/02.06.24
	Jelzálogjog 652 400 FT, azaz hatszázötvenkétezer-négyszáz FT, az járulékal erejéig. utalás: II /5. jogosult: név: FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL cím : 1146 BUDAPEST XIV.KER. Hungária körút 179-181	
	TULAJDONI LAP VEGE	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

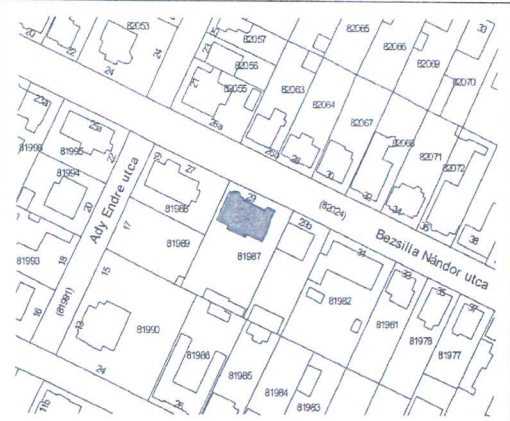
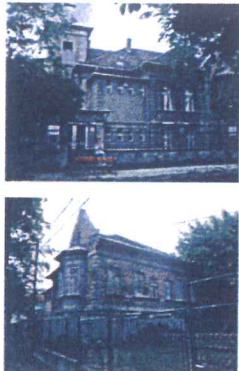

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S0505201710050823432uErEq8upz6o-95866475-1-...> 2017.10.05.

térkép:



Helyi védetség:

RÁKOSPALOTA – PESTÚJHELY ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI

Városrész: PESTÚJHELY	Utca, házszám: BEZSILLA NÁNDOR UTCA 29.	44.
		Hrsz.: 81987 Tulajdonviszony: magán / önkormányzati vegyes tulajdon Jelenlegi funkció: kerületi háziorvosi rendelő és lakóépület Eredeti funkció: lakóépület majd községháza Építész: - Építető:szabómester Építés éve: 1910 körül Átépítés: 1942 Építető: Pestújhely nagyközség Megjegyzés: -
Hatályos védelem: kerületi egyedi védelem		
<p>Jelleg, értékelés:</p> <p>Nagy kertben álló, előkertes beépítésű, összetett tömegű, tekintélyes megjelenésű emeletes épület, egyrészt téglaburkolatú zárterkélyes-ormozatos villa jelleggel, másrészt saroktoronyos, középoromzatos középület jelleggel építve. A folyamatosságot a végig kváderes vakolatú, enyhén nyomott magasságú földszint és a végigfutó kerítés képviseli. Az emelet ugyanúgy, mint a hosszú épület tömegalakítása tagolt, vakolt és a kiemelt részekben (torony, oromzatos középrizalit, zárterkély) téglaburkolatú részek váltakozása jellemzi. 1942-ben Pestújhely község Szlatényi Ernő főjegyző közreműködésével megvette az addig lakóházként használt épületet és a községháza – hosszas vándorlás után – ide került.</p> <p>Védendő értékek: beépítési mód, épülettömeg, tetőzet, torony, zárterkély, oromfalas kiemelések, homlokzati vakolat- és tégl architektúra, eredeti ablakok, anyaghasználat, dús növényzetű kert</p>		
<p>Bibliográfia: Buza Péter: Pestújhely emlékkönyve, Pestújhely, 1997, p. 147</p> <p>Eredeti tervek, dokumentumok:</p> <p>Részlet képek:</p>  <p>Adatfelvétel: Böröczi Belán Adatfelvétel ideje: 2017.</p>	<p>Fotók:</p>  <p>Fotó: Perczel Anna</p>	

Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



Az épület helyiségei:

