

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bezerédj Pál u. 136. fsz. 6-7. és raktár ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

A 2022. évi költségvetési célok teljesítése érdekében az alábbi jellemzőkkel azonosított ingatlanok elidegenítésére teszek javaslatot.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 85711/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezerédj P. u. 136. fsz. 6. és a Budapest XV. kerület, belterület 85711/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezerédj P. u. 136. fsz. 7. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak, illetve a Budapest XV. kerület, belterület, 85711/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bezerédj P. u. 136. szám alatti raktár megnevezésű, 113 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlanunk 1/1 arányban tulajdonosa. A földszint 6. és a földszint 7. szám alatti, használatra egybenytított lakás 33+19=52 m²-es.

Az épületben található 5 db lakásból 3 db lakás önkormányzati tulajdonban van, a 4 db helyiségből 1 db önkormányzati tulajdonú. Az elidegenítésre javasolt fsz. 6-7. sz. alatti egybe nyitott lakás félig felújított, rossz műszaki állapotú, felújítása magas költségigényű, nem gazdaságos. A pinceraktár nehezen hasznosítható, rossz műszaki állapotú, magas közösköltség igényű, önmagában nehezen értékesíthető, alacsony forgalmi értéke miatt javasolt a 6-7. számú lakással együttesen elidegeníteni.

A jelenleg lakott fsz. 1. számú lakás bérlője határozatlan idejű szerződéssel rendelkezik, esetleges másik lakásban történő elhelyezését követően javasolt a lakás értékesítése, és az ingatlanon az önkormányzati tulajdonrész teljes mértékű megszüntetése.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás és raktár - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke 24.370.000 Ft.

Könyvszerinti érték:9.806.193-Ft (ebből: 8.306.208,- telek, 1.499.985,- épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bezerédj P. u. 136. ingatlanról

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

| | |
|---|---|
| Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon | társasházi külön tulajdon |
| Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma | 3/2 |
| Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma | 1/3 |
| Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon | 199/403 |
| Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon - fsz. 6-7. | 33/403 és 19/403 |
| Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon - raktár | 113/403 |
| Megnevezés | Lakás ingatlan |
| Telek területe | 826 m ² |
| Építés éve | 1930 |
| Épület szintjei | földszintes, magastetős, részben alápincézett |
| Típus | tégla |

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Közműellátottság | valamennyi közmű megtalálható |
| Övezeti besorolás | Lk-1/HZ-9 |

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bezerédj Pál utca és a Rákos út sarkán, kisvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Az 1930-ban épült épület falain felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Bezerédj P. u. 136. fsz. 6-7. sz. lakás

A fsz. 6-7. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

| | |
|--------------------------------|---|
| Helyrajzi szám | Budapest XV. kerület belterület 85711/0/A/4 és 85711/0/A/5 |
| Cím | Bezerédj P. u. 136. fsz. 6-7. |
| Önkormányzati tulajdoni hányad | 1/1 |
| Lakás területe | 33+19=52 m ² |
| Komfortfokozat | összkomfortos |
| Helyiségek száma, funkciója | - 5 helyiség: 2 szoba konyha fürdő+wc közlekedő |
| Közműellátottság | - vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna |
| Állapot | Félig felújított. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. |
| Parkolás | környéken |

Az értékelés tárgyát képező, az épület földszintjén található udvari (kerti) bejáratú, két lakás egybenyitásával kialakított, jelenleg félig felújított állapotban lévő ingatlan műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

A fsz. 6-7. lakás pénzügyi paraméterei

| | |
|--|---|
| Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján* | 22.200.000,- Ft áfamentes |
| Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás) | - |
| Fsz. 6. lakás bruttó értékváltozása | 2003-ban + 173.434,- Ft 2006-ban + 1.702,- Ft 2006-ban + 676.788,- Ft 2010-ben - 495.176,- Ft 2017-ben + 231.642,- Ft |
| Fsz. 7. lakás bruttó értékváltozása | 2003-ban + 30.221,- Ft 2006-ban + 297,- Ft 2006-ban + 389.666,- Ft 2008-ban + 3.478.580,- Ft 2010-ben - 214.783,- Ft 2017-ben + 134.546,- Ft |
| Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke | 4.381.832,- Ft |
| Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték | 2.649.480,- Ft |
| Épület könyvszerinti értéke | 698.706,- Ft |

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. május 23.**

| | |
|--|--|
| PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata | |
| Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert | |
| - <i>Félig felújított. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.</i> | |
| Főépítész nyilatkozata | |
| A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban két üzlet és hat lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke nem haladja meg az építési övezetben megengedett 65 %-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg egyértelműen az elidegenítésre tervezett ingatlanok telken belüli elhelyezkedése. Felhívjuk a figyelmet, hogy építési helyen kívül eső épületrész csak korlátozottan bővíthető a KÉSZ idevonatkozó előírásai szerint. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. A lakás és a pince elidegenítését javaslom. | |

Bezerédj P. u. 136. raktár

A raktár tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

| | |
|--------------------------------|--|
| Helyrajzi szám | Budapest XV. 85711/0/A/9 |
| Cím | Budapest XV., Bezerédj P. u. 136. pinceszint |
| Önkormányzati tulajdoni hányad | 1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon |
| Raktár területe | 113 m ² |
| Közműellátottság | - elektromos áram |
| Állapot | A földem az alátámasztó falakhoz közel alá van dúcolva az egész helyiségben. A falakon erős mértékű felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. |

Az épület pinceszintjén található ingatlan műszaki jellemzőit a 6. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

A raktár pénzügyi paraméterei

| | |
|--|---|
| Raktár forgalmi értéke az értékbecslés alapján* | 2.170.000,- Ft áfamentes |
| Raktár utolsó hasznosításának vége (bérbeadás) | - |
| Raktár bruttó értékváltozása | 2003-ban + 140.870,- Ft 2006-ban + 6.805,- Ft 2009-ben + 101.250,- Ft 2010-ben + 43.655,- Ft |
| Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke | 5.656.728,- Ft |
| Raktárra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke | 5.656.728,- Ft |
| Épület könyvszerinti értéke | 801.279,- Ft |

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. május 31.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- *A falakról a vakolat sok helyen lepergett a felszívódó falnedvedés miatt. A földem az alátámasztó falakhoz közel alá van dűcolva az egész helyiségben, vélhetően a pincefalak gyenge minősége miatt. A falakon erős mértékű felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A földem acél gerendái rozsdásak a nedves levegő miatt. A szellőzés hiánya miatt a levegő párás, penészes, a helyiség raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas.*

Főépítész nyilatkozata

*A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban két üzlet és hat lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke nem haladja meg az építési övezetben megengedett 65 %-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg egyértelműen az elidegenítésre tervezett ingatlanok telken belüli elhelyezkedése. Felhívjuk a figyelmet, hogy építési helyen kívül eső épületrész csak korlátozottan bővíthető a KÉSZ idevonatkozó előírásai szerint. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. **A lakás és a pince elidegenítését javaslom.***

A lakás és pinceraktár üzemeltetési költségei, rossz műszaki állapota, felújítási igénye miatt az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, elidegenítésük a 2022. évi költségvetésben szereplő, ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését segíti.

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni.”

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek [...] egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, [...] forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyronról 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 az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A nemzeti vagyronról 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 [...] nem érvényesíthető". Jelen esetben a lakások és a helyiség együttes elidegenítése miatt Budapest Főváros Önkormányzatát megilleti az elővásárlási jog.

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

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

Budapest, 2022. június „14.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

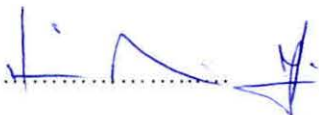
1. számú melléklet: Bezerédj P. u. 136. fsz. 6-7. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Bezerédj P. u. 136. fsz. 6-7. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Bezerédj P. u. 136. fsz. 6-7. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Bezerédj P. u. 136. raktár tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Bezerédj P. u. 136. raktár PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Bezerédj P. u. 136. raktár PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. június ...

Aláírás:.....



3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. június 14.

Aláírás:.....



4. Jegyzői láttamozás:

2022. június 14.

Aláírás:.....



5. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 85711/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezerédj P. u. 136. szám alatti, 113 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktár megnevezésű ingatlan tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti és az ingatlant üzleti célú vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 22. (elfogadásra)

2022. augusztus 31. (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 85711/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezerédj P. u. 136. fsz. 6. lakás megnevezésű, 33 m² alapterületű, és a Budapest XV. kerület, belterület 85711/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezerédj P. u. 136. fsz. 7. lakás megnevezésű 19 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlanokat, a Budapest XV. kerület, belterület, 85711/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bezerédj P. u. 136. szám alatti, 113 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktár megnevezésű ingatlannal együttesen, összesen 24.370.000 Ft, azaz huszonnégymillió-háromszázhetvenezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 22. (döntésre)

2022. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. november 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 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 JÜN 14.
Átvette: 

előterjesztés
felülvizsgálatra érkezett: 
2022 JÜN 14. hó-n

a(z)/...../2022. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 151

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/163645/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 85711/0/A/4 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Bezerédj Fül utca 136. Földmért. ajtósz. "Földhivatali" 1/1

L R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma egész/Fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás | 33 | 1 0 | 33/403 | önkormányzat |

Bejegyző határozat: 107385/1/1998/1999.05.04

1. bejegyző határozat: 107385/1/1998/99.05.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő 107385/1/1998/99.05.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06.26./

jogcím: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhatalma Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Beánykő tér 5 1596 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés száma: 8000004/163648/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 85711/0/A/5 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER., Bészredj Pal utca 136. földoszt. ajtó: 7. "feldolgozás"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma szoba/fél | esetlegi hányad | tulajdoni form. |
|------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| lakás | 19 | 1 0 | 19/403 | önkormányzati |

Bejegyző határozat: 107385/1/1998/1998.05.04

1. bejegyző határozat: 107385/1/1998/99.05.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107385/1/1999/99.05.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06 16./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

| | | | |
|------|---|---|---------|
| F 01 | A földrészlet rendeltetése: | Lakóépülettel beépíthető építési | 2 |
| F 02 | A művelési ág jellege: | | |
| F 03 | A földrészlet nagysága: | ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/> | 826 |
| 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: | Zártorú | 4 |
| F 09 | A telek beépítettségi foka: | | %; 49.0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: | | |

A földterület közművesítettsége

| | | | |
|------|------------------------|--------------------------------|---|
| F 11 | Villany ellátottság: | Van | 2 |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság: | Vízellátás közműves hálózatról | 3 |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés: | Közcsatorna hálózatba bekötött | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcsat. | 6 |
| F 15 | Tűzvíz vezeték: | Nincs | 1 |
| F 16 | Gáz ellátás: | Nincs | 1 |

A földterület értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2019 | 4 381 832 |
| F 18 | Becsült érték | 2019 | 9 865 611 |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2004 | + 16 626 581 | 16 626 581 |
| F 17.2 | Bruttó érték változás | 2006 | - 3 357 290 | 13 269 291 |
| F 17.3 | Bruttó érték változás | 2006 | - 2 126 489 | 11 142 802 |
| F 17.4 | Bruttó érték változás | 2019 | - 6 760 970 | 4 381 832 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

Sorszám: 2

A földterület alapadatai

| | | | |
|------|---|---|---------|
| F 01 | A földrészlet rendeltetése: | Lakóépülettel beépíthető építési | 2 |
| F 02 | A művelési ág jellege: | | |
| F 03 | A földrészlet nagysága: | ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/> | |
| 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: | | %; 49.0 |
| 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 hálózatra bekötött | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcsat. | 6 |
| 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 | 2022 | 5 656 728 |
| F 18 | Becsült érték | 2022 | 5 656 728 |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg: 11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2019 | + 6 760 970 | 6 760 970 |
| F 17.2 | Bruttó érték változás | 2022 | - 1 104 242 | 5 656 728 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MÁJ.31.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám:

85711

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

| | | | | |
|------|--|--|------------------------|--------------|
| I 01 | Az ingatlan megnevezése: | | Társasház | |
| I 02 | Az ingatlan címe | Megye: | 01 Budapest | Kerület: 15. |
| I 03 | | Helység azonosító törzsszáma: | 11314 Bp., XV. kerület | |
| I 04 | | Út, utca, házszám: | Bezerédj Pál utca 136 | |
| I 05 | | Út, utca, házszám: | | |
| I 06 | | Az ingatlan országa: | Magyarország | |
| I 07 | | Az ingatlan fekvése: | Belterület | |
| I 08 | A földrészlet nagysága: | ha : | m ² : | 826 |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga: | a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik | | 3 |
| I 10 | A vagyon jellege: | Egyéb vagyon | | 2 |
| I 11 | Az ingatlan forgalomképessége: | Forgalomképes | | 5 |
| | Vagyon típusa: | | | |
| I 12 | Az ingatlanon levő épületek, építmények: | db : | | 1 |
| I 13 | Műemléki és természeti védettség: | Nincs védettség | | 1 |

Tulajdoni adatok

| | | |
|------|---------------------------------|--|
| I 14 | A tulajdonszerzés jogcíme: | |
| I 15 | A tulajdonba kerülés időpontja: | |
| I 16 | A tulajdoni hányad jelzése: | |

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám:

85711

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

| | | | | | |
|------|----------------------------------|------|---------------------------------|---|--|
| I 28 | Vagyonkezelő | kód: | Gazdasági társaság | 5 | |
| | | név: | Palota Holding ZRt. | | |
| | | cím: | 1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6. | | |
| I 29 | Üzemeltetési szolgáltatót ellátó | kód: | Gazdasági társaság | 5 | |
| | | név: | VARESZI Kft. | | |
| | | cím: | | | |

Az ingatlan értékadatai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------------|------|-------------------------|--------------------------|
| I 31.0 | Könyv szerinti bruttó érték | | | |
| | Forgalomképtelen | | | |
| | Korl. forgalomképes | | | |
| | Forgalomképes | 2022 | | 12 556 046 |
| I 32.0 | Becsült érték | | | |
| | Forgalomképtelen | | | |
| | Korl. forgalomképes | | | |
| | Forgalomképes | 2022 | | 42 080 793 |
| I 33.0 | Állagmutató | 3 | 20-39% - nem megfelelő, | 30 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám:

85711

Érintett HR:

Megjegyzés: A 85711/0/A/6 hrsz-ú, tetőtéri 22 nm lakást 22/403 tulajdoni hányaddal fel kellene vezetni a kataszterbe!! OK
10.11.15 KP
85711/0/A/8 értékesítve 2006.03.07.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

| | | | | |
|------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|----------|
| L 01 | A lakás postai címe: | Bezerédj Pál utca 136 | | |
| L 02 | Ingatlanon belül: | épület jele: A lépcsőház: | Foldszint | ajtó: 7. |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete: | m ² : | 19 |
| L 04 | | közös tulajdoni hányada: | 19/403 | |
| L 05 | A lakásból résztulajdon: | 19/403 | | |
| L 06 | A lakás forgalomképessége: | Forgalomképes | | 5 |
| | Vagyon típusa: | | | |
| L 07 | A lakás komfortfokozata: | Összkomfortos | | 1 |
| L 08 | Közműellátottság: | villany-víz-csatarna | | 9 |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság: | Van | | 2 |
| L 10 | Fűtési mód: | egyedi: szilárd tüzelés | | 7 |
| L 11 | Melegvíz ellátottság: | Nincs | | 1 |

A lakás helyiségei, területe

| | | | | | | | |
|------|---------------------------------------|------------------------|-----|---|------|------------------|------|
| L 12 | Lakó helyiségek: | szoba: | db: | 1 | L 13 | m ² : | 14.5 |
| L 14 | | szoba hálófülkével: | db: | | L 15 | m ² : | |
| L 16 | | szoba étkezőfülkével: | db: | | L 17 | m ² : | |
| L 20 | | félszoba: | db: | | L 21 | m ² : | |
| L 22 | | hall: | db: | | L 23 | m ² : | |
| L 24 | | lakó előtér: | db: | | L 25 | m ² : | |
| L 26 | Főző helyiség fajtája: | Főzőkonyha | | 1 | L 27 | m ² : | 4.9 |
| L 28 | Egész-ségügyi helyiség: | Fürdőhelyiség fajtája: | | | L 29 | m ² : | |
| L 30 | | Fürdőhelyiség fajtája: | | | L 31 | m ² : | |
| L 31 | | WC: | db: | | L 32 | m ² : | |
| L 33 | Közlekedési helyiség: | | | | | m ² : | |
| L 34 | Tároló helyiség: | | db: | | L 35 | m ² : | |
| L 36 | Műterem területe: | | | | | m ² : | |
| L 37 | Egyéb helyiség: | | db: | | L 38 | m ² : | |
| L 39 | A lakáshoz tartozó külső tartózkodók: | | | | | m ² : | |
| L 40 | A lakás területe összesen: | | | | | m ² : | 19.4 |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete: | | | | | m ² : | 19.4 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

A/5

L

A lakás értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|----------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2017 | 339 947 |
| L 43 | Becsült érték | 2017 | 2 511 267 |
| L 44 | Állagmutató | 3 | 20-39% - nem megfelelő, 28 |

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

A/5

A lakás értékadat változásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 30 221 | 30 221 |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 297 | 30 518 |
| L 42.3 | Bruttó érték változás | 2006 | + 389 666 | 420 184 |
| L 42.4 | Bruttó érték változás | 2010 | - 214 783 | 205 401 |
| L 42.5 | Bruttó érték változás | 2017 | + 134 546 | 339 947 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2 / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

A/4

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

| | | | | | |
|------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|-----------|----------|
| L 01 | A lakás postai címe: | Bezerédj Pál utca 136 | | | |
| L 02 | Ingatlanon belül: | épület jele: A | lépcsőház: | Földszint | ajtó: 6. |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete: | m ² ; | 33 | |
| L 04 | | közös tulajdoni hányada: | 33/403 | | |
| L 05 | A lakásból résztulajdon: | 33/403 | | | |
| L 06 | A lakás forgalomképessége: | Forgalomképes | | 5 | |
| | Vagyon típusa: | | | | |
| L 07 | A lakás komfortfokozata: | Összkomfortos | | 1 | |
| L 08 | Közműellátottság: | villany-víz-csatorna | | 9 | |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság: | Van | | 2 | |
| L 10 | Fűtési mód: | egyedi: villany | | 5 | |
| L 11 | Melegvíz ellátottság: | Villanybojler | | 5 | |

A lakás helyiségei, területe

| | | | | | | | |
|------|---------------------------------------|------------------------|-------------------|-----|------|------------------|------------------|
| L 12 | Lakó helyiségek: | szoba: | db: | 1 | L 13 | m ² ; | 21 |
| L 14 | | szoba hálófülkével: | db: | | L 15 | m ² ; | |
| L 16 | | szoba étkezőfülkével: | db: | | L 17 | m ² ; | |
| L 20 | | félszoba: | db: | | L 21 | m ² ; | |
| L 22 | | hall: | db: | | L 23 | m ² ; | |
| L 24 | | lakó előtér: | db: | | L 25 | m ² ; | |
| L 26 | Főző helyiség fajtája: | Főzőkonyha | | 1 | L 27 | m ² ; | 9.1 |
| L 28 | Egész-ségügyi helyiség: | Fürdőhelyiség fajtája: | Fürdőszoba WC-vel | 2 | L 29 | m ² ; | 3.3 |
| L 30 | | Fürdőhelyiség fajtája: | | | L 31 | m ² ; | |
| L 31 | | WC: | | db: | | L 32 | m ² ; |
| L 33 | Közlekedési helyiség: | | | | | m ² ; | |
| L 34 | Tároló helyiség: | | db: | | L 35 | m ² ; | |
| L 36 | Műterem területe: | | | | | m ² ; | |
| L 37 | Egyéb helyiség: | | db: | | L 38 | m ² ; | |
| L 39 | A lakáshoz tartozó külső tartózkodók: | | | | | m ² ; | |
| L 40 | A lakás területe összesen: | | | | | m ² ; | 33.4 |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete: | | | | | m ² ; | 33.5 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

A/4

A lakás értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2017 | 588 390 |
| L 43 | Becsült érték | 2017 | 4 566 376 |
| L 44 | Állagmutató | 4 | 40-59% - tűrhető, 48 |

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

A/4

L

A lakás értékadat változásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 173 434 | 173 434 |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 1 702 | 175 136 |
| L 42.3 | Bruttó érték változás | 2006 | + 676 788 | 851 924 |
| L 42.4 | Bruttó érték változás | 2010 | - 495 176 | 356 748 |
| L 42.5 | Bruttó érték változás | 2017 | + 231 642 | 588 390 |

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
 Tértiveénnyel
 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 ingatlanról)

| | | |
|---|--|---|
| Ingatlan címe: Budapest XV. kerület | Bezerédj Pál utca 136. földszint 6-7. | Hrsz: 85711/0/A/4 85711/0/A/5 |
| Használati jelleg (művelési ág): | lakás | 33/403 19/403 |
| Tulajdoni lap szerinti terhelések: | nem tartalmaz bejegyzést | |
| Tulajdonos: | Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1) | |

| alapterület | szobák száma | fél szobák száma | komfort fokozat |
|-----------------------------------|--------------|------------------|-------------------------------|
| 33 + 19 = 52 m² | 2 | | összkomfortos |
| Társasházban | | | |
| lakás | helyiség | | földterület [m ²] |
| 5 | 4 | | 826 |

| Önkormányzat tulajdonában lévő | | |
|--------------------------------|----------|-----------------|
| lakás | helyiség | tulajdon hányad |
| 3 | 1 | 199/403 |

Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak helyiségek értékesítése esetén elővásárlási joguk van.

Az ingatlan ismertetése:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Bezerédj Pál utca és a Rákos út sarkán, kisvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlanon levő alapincézett földszintes, 5 lakást 2 üzlethelyiséget és 2 (pinceszinti és tetőtéri) raktárhelyiséget tartalmazó épület zártos beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1930-ban. Az épület hagyományos téglá építésű földszintes, részben alapincézett, magastetős L alakú lakóépület. Alapozása beton sávalap, az oldalhatáron álló épületrész talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve, az utcafronti épületrész szigetelése előregedett. A felmenő falazat hosszófalás rendszerben, mészhomok téglából épült. A zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém a padlástérben salakfeltöltéssel, alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton egyállószerű félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület részben alapincézett,

pincefala gyenge minőségű beton, acélgerendák közé épített sík beton födém. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari tájolású lakás, két lakás egybenyitásával kialakítva, jelenleg félig felújított állapotban. A lakás helyiségei:

| | | |
|-------------|----------------------|------------------------------|
| szoba: | 21,00 m ² | |
| szoba: | 14,04 m ² | |
| közlekedő: | 4,90 m ² | |
| konyha: | 9,12 m ² | |
| fürdő + WC: | 3,34 m ² | |
| összesen: | 52.40 m ² | kerekítve: 52 m ² |

A falak vakoltak, festettek. vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobákban hajópadló, illetve cementsimítás. A konyhában és az egyéb helyiségekben mázas kerámia, illetve mozaiklap. Az egyik szobában a burkolatok felújítás előttiek, egyebekben a félig kész felújítás miatt a burkolatok újak, félkészek. A felújított szobában ideiglenes szerkezetű, korlátozottan hasznosítható galéria lett beépítve. Konyhaszekrények félig kialakítva, konyhagépészet nincs, a fürdőszoba befejezetlen. A külső ajtók és ablakok műanyag szerkezetűek, új kialakításúak, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítottak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtésére és melegvíz-ellátásra a volt bérlő kombi cirkóval működő radiátoros rendszert alakított ki, melynek szakszerűsége, engedélyeztetése ellenőrizendő!

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

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bezerédj Pál utca 136. földszint 6-7. sz. alatti,
85711/0/A/4 és 85711/0/A/5 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. május

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bezerédj Pál utca 136.
földszint 6-7.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 85711/0/A/4 és 85711/0/A/5

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**22.200.000,-Ft azaz Huszonkettőmillió-
kettőszázezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. május 19.

Az értékelés fordulónapja:
2022. május 23.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 85711/0/A/4 és 85711/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bezerédj Pál utca 136. szám földszint 6-7. ajtó alatti önkormányzati tulajdonban levő földszinti egybenyitott 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 a lakás elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Bezerédj Pál utca és a Rákos út sarkán, kisvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlan járdavonalra épített, hézagos zárt sorú beépítésű földszintes, magastetős lakóépületeket tartalmazó utcák környezetében 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 a Rákos úton nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető tetőtéri elhelyezkedésű tároló. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Rákos út ezen szakaszán átlag feletti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitétt.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos trapéz alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 826 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon levő alapincézett földszintes, 5 lakást 2 üzlethelyiséget és 2 (pinceszinti és tetőtéri) raktárhelyiséget tartalmazó épület zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1930-ban. Az épület hagyományos téglalap alakú földszintes, részben alapincézett, magastetős L alakú lakóépület. Alapozása beton sávalap, az oldalhatáron álló épületrész talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve, az utcafronti épületrész szigetelése előregeredett. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém a padlástérben salakfeltöltéssel, alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton egyállószerű félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület részben alapincézett, pincefala gyenge minőségű beton, acélgerendák közé épített sík beton födém. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bezerédj Pál utca
136. földszint 6-7.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 85711/0/A/4
Budapest XV. kerület 85711/0/A/5

tulajdoni hányada: 33/403 és 19/403

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-9 (kisvárosias lakóterületek
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

)

a telek területe: 826 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

106,6 m²

ingatlan alapterülete: 33 + 19 = 52 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlanok a tulajdoni lapok szerint per-,
teher- és igénymentesek

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti)
bejáratú, udvari tájolású lakás, két lakás egybenyitásával kialakítva, jelenleg félig
felújított állapotban. A lakás helyiségei:

szoba: 21,00 m²

szoba: 14,04 m²

közlekedő: 4,90 m²

konyha: 9,12 m²

fürdő + WC: 3,34 m²

összesen: 52,40 m² kerekítve: 52 m²

A falak vakoltak, festettek. vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A
padozaton a szobákban hajópadló, illetve cementsimítás. A konyhában és az egyéb
helyiségekben mázas kerámia, illetve mozaiklap. Az egyik szobában a burkolatok
felújítás előttiek, egyebekben a félig kész felújítás miatt a burkolatok újak,
félkészek. A felújított szobában ideiglenes szerkezetű, korlátozottan hasznosítható
galéria lett beépítve. Konyhaszekrények félig kialakítva, konyhagépészet nincs, a
fürdőszoba befejezetlen. A külső ajtók és ablakok műanyag szerkezetűek, új
kialakításúak, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítottak. Vezetékes gáz, elektromos
áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtésére és
melegvíz-ellátásra a volt bérlő kombi cirkóval működő radiátoros rendszert
alakított ki, melynek szakszerűsége, engedélyeztetése ellenőrizendő!

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.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

| Ingatlan helye | hasznos alapterület | Fajlagos ár | Egyéb korrekció | Kínálati ár korrekció | Korrigált fajlagos ár |
|------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | m ² | eFt/m ² | % | % | eFt/m ² |
| Bp. XV. Eötvös utca | 52 | 690 | 0 | -10 | 621 |
| Bp. XV. Dessewffy Arisztid utca | 40 | 698 | 0 | -10 | 628 |
| Bp. XV. Magyar utca | 50 | 638 | 0 | -10 | 574 |
| Bp. XV. Bethlen Gábor utca | 47 | 700 | 0 | -10 | 630 |
| Bp. XV. Szerencs utca | 22 | 723 | 0 | -10 | 651 |
| Bp. XV. Jókai utca | 31 | 642 | 0 | -10 | 578 |
| Bp. XV. Rákospalota | 32 | 653 | 0 | -10 | 588 |
| <i>Átlag:</i> | | | | | 610 |

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

Az alapár: 610 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás részben felújított, részben felújítandó állapotú.

Értéknövelő tényezők: -

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota: -20 %
- ▲ kedvezőtlen alaprajú lakás: -10%

Értékmódosító tényezők összesített hatása -30 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$52 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,70 = 22.204.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **22.200.000,- Ft** azaz **Huszonkettőmillió-kettőszázezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

22.200.000,- Ft azaz **Huszonkettőmillió-kettőszázezer forint.**

A Bp. XV. Bezerédj Pál utca 136. földszint 6 és 7. szám alatti
85711/0/A/4 és 85711/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott
öröklakás ingatlan értéke tehát:

22.200.000,-Ft azaz **Huszonkettőmillió-
kettőszázezer 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. május 23.

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. Bonyháy tér 5 1590 Budapest, Pk 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés száma: 8000004/163645/2022
2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Szalterület: 95711/0/A/4 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV. KER. Bezerédj Pál utca 136 Földszint, ajtó 6. *Földhivatali

LEKÖZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület | szobák száma | esetleg: hányad | tulajdoni form. |
|------------|-------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| lakás | 33 m ² | 1 db | 1/1 | örökrend |

Bejegyző határozat: 107385/1/1998/1998.05.04

1. bejegyző határozat: 107385/1/1998/98.05.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melléktelepítések

LEKÖZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107385/1/1998/98.05.04

jogszám: 1991. évi KMH-tv. tv. 127/A(6)/(1992.06.26.)

jogviszony: eredeti felvétele

jogviszony: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1156 BUDAPEST XV. KER. Bezerédj Pál utca 136.

LEKÖZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220517143029kq-160457255-1-160457264....> 2022.05.17.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bezerédj tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Dátum: 2022.05.17

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé számbel
Megrendelés szám: 8000004/163648/2022
2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Szétterület 85711/0/A/5 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Bezerédj Pál utca 136 földszint ajtó 7 felülvezetési

ÜRES

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület | szobák száma | szemléli hányad | tulajdoni ké |
|----------------|------------|--------------|-----------------|--------------|
| m ² | egység/fél | | | |

| | | | | |
|--------------------|------------------------|-----|--------|--------------|
| Lakás | 18 | 1 0 | 19,601 | önkormányzat |
| Bejegyző határozat | 107385/1/1998/99.05.04 | | | |

1. bejegyző határozat: 107385/1/1998/99.05.04

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

ÜRES

1. tulajdoni hányad 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107385/1/1998/99.05.04

jogszám: 1991. évi SZMTII tv. 107385/1/98/06.06.07

jogszám eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

nev: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 4-6.

ÜRES

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

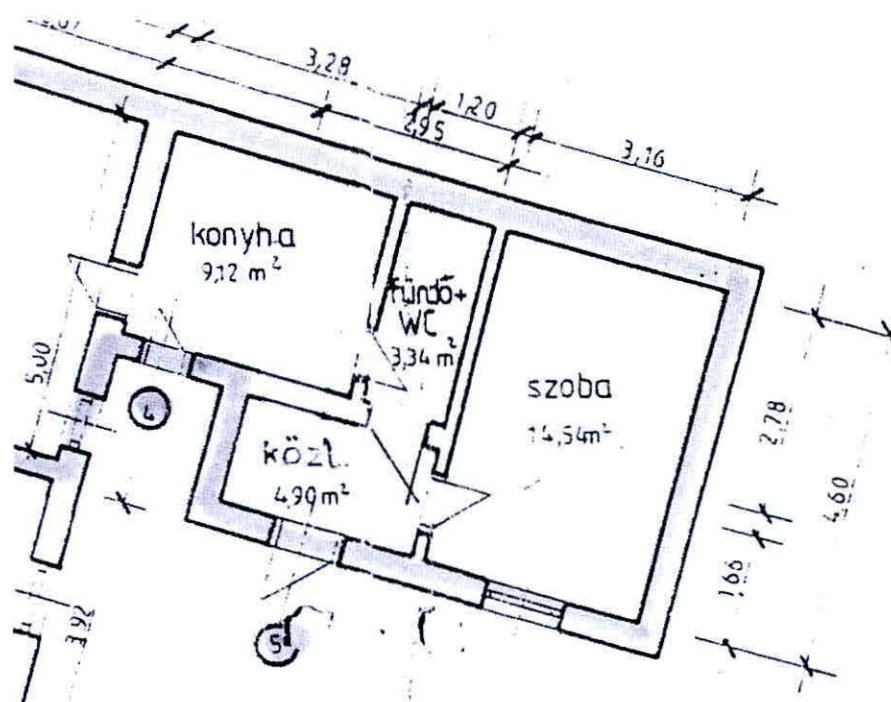
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takar.net.hu/tullap/S050520220517143029kq-160457255-2-160457311...> 2022.05.17.

térkép:



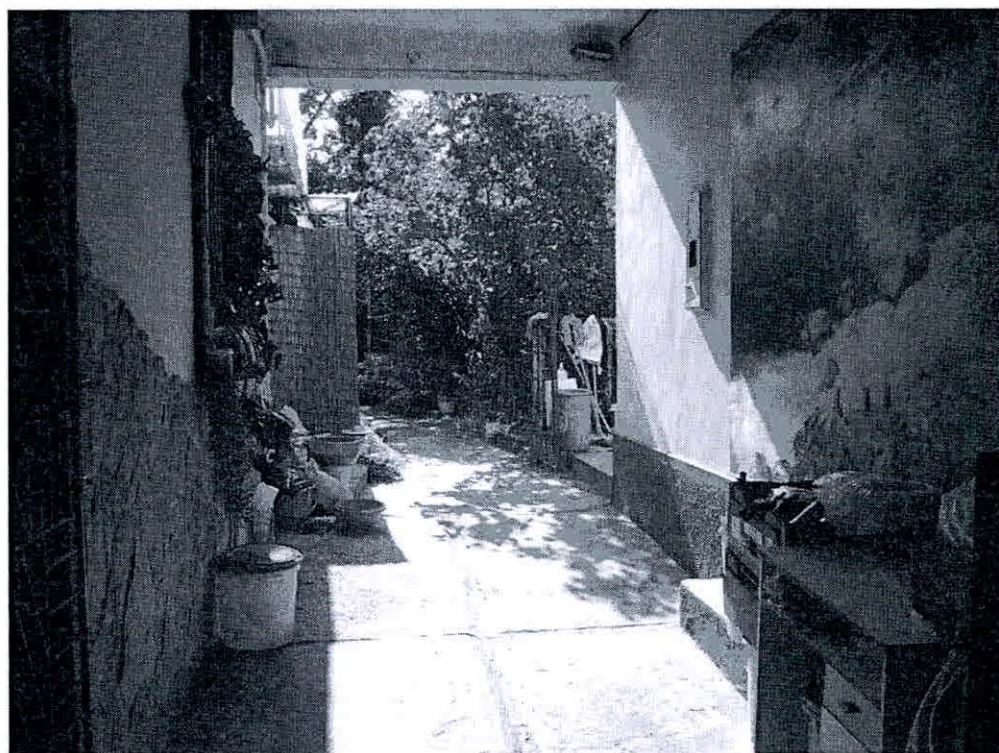
lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:

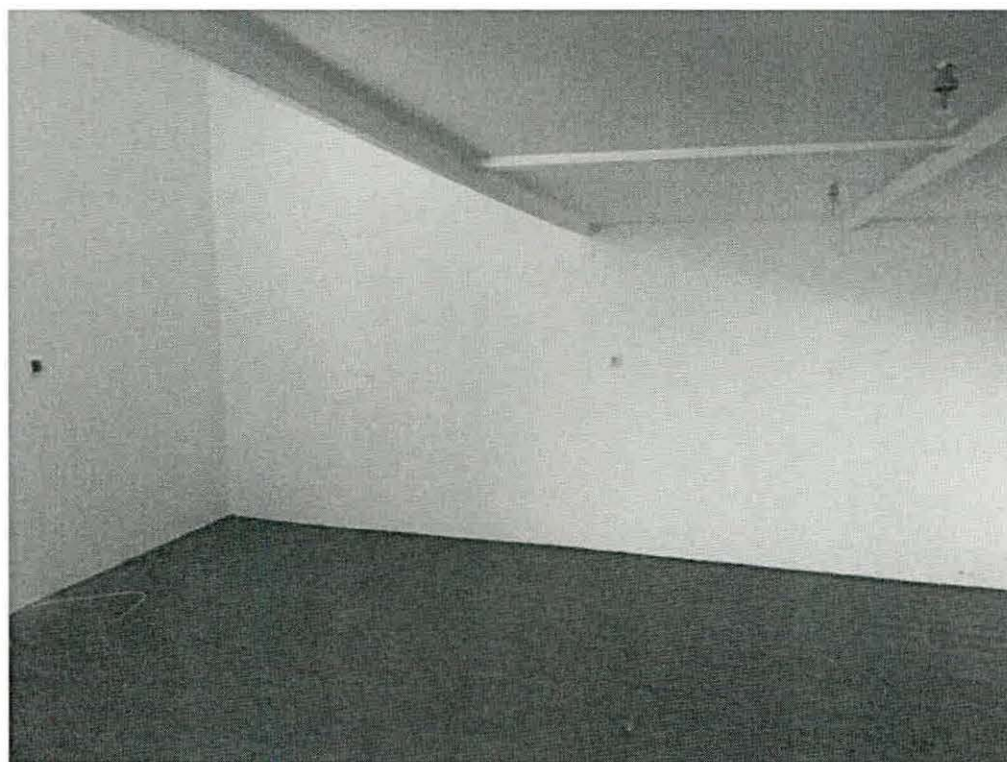


Az udvar:

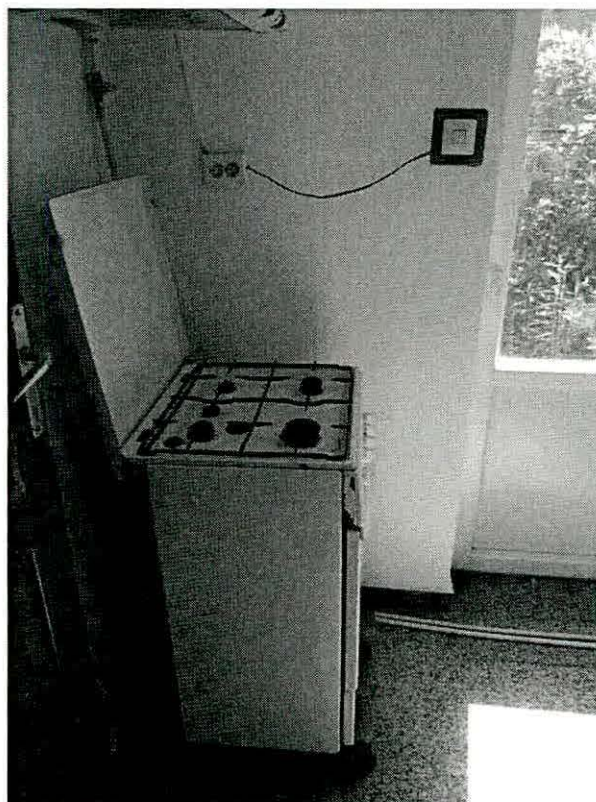
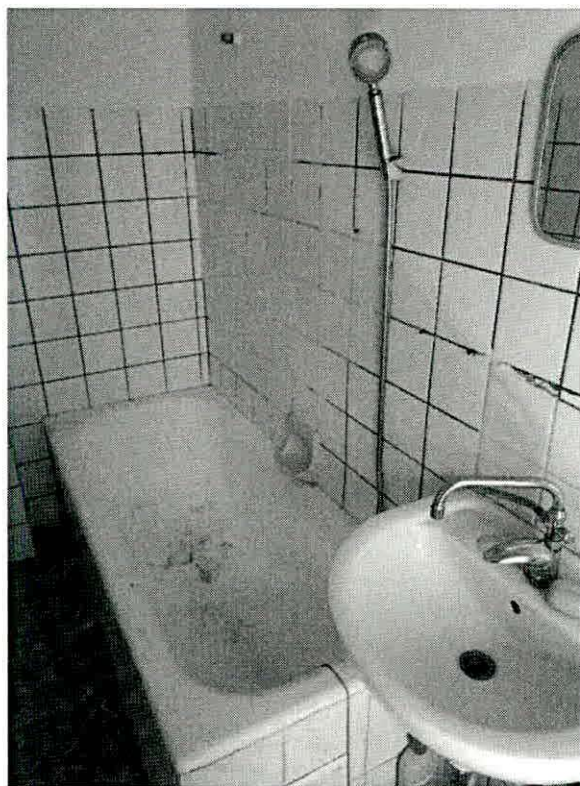


A lakás:



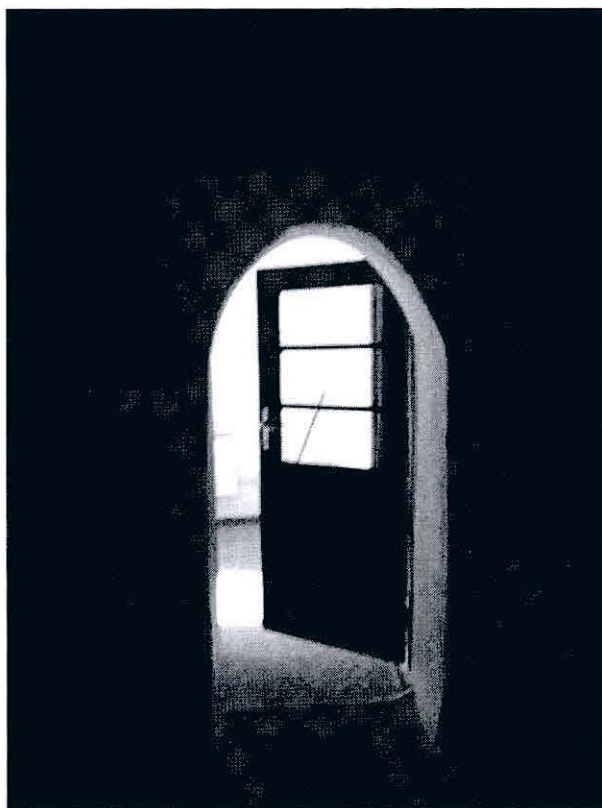
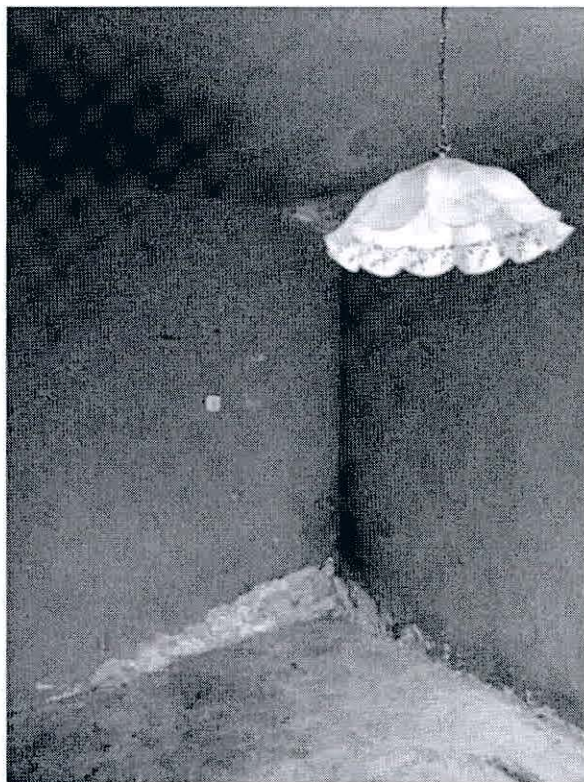


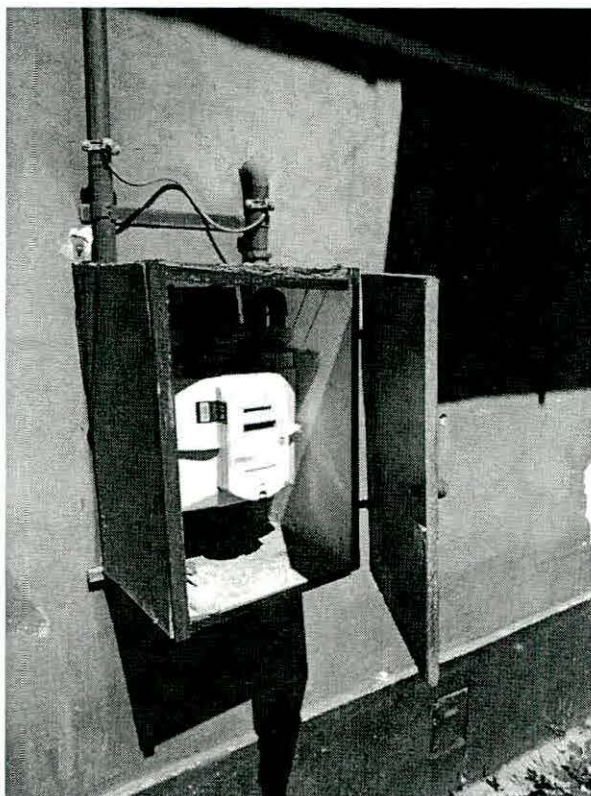














a(z)/...../2022. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/163653/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 85711/0/A/9 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Bezerédy Pal utca 136. Földszint: "Földvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | személyi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| raktár: | 113 | 0 0 | 113/403 | önkormányzat |

Bejegyző határozat: 107385/1/1998/1998.05.04

1. bejegyző határozat: 107385/1/1998/98.05.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107385/1/1998/99.05.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06.16./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

| | | | |
|------|---|-----------------------------------|---------|
| F 01 | A földrészlet rendeltetése: | Lakóépülettel beépíthető építési | 2 |
| F 02 | A művelési ág jellege: | | |
| F 03 | A földrészlet nagysága: | ha : m ² : | 826 |
| 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: | | %; 49.0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: | | |

A földterület közművesítettsége

| | | | |
|------|------------------------|--------------------------------|---|
| F 11 | Villany ellátottság: | Van | 2 |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság: | Vízellátás közműves hálózatról | 3 |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés: | Közcsatorna hálózatba bekötött | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcsat. | 6 |
| F 15 | Tűzvíz vezeték: | Nincs | 1 |
| F 16 | Gáz ellátás: | Nincs | 1 |

A földterület értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2019 | 4 381 832 |
| F 18 | Becsült érték | 2019 | 9 865 611 |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2004 | + 16 626 581 | 16 626 581 |
| F 17.2 | Bruttó érték változás | 2006 | - 3 357 290 | 13 269 291 |
| F 17.3 | Bruttó érték változás | 2006 | - 2 126 489 | 11 142 802 |
| F 17.4 | Bruttó érték változás | 2019 | - 6 760 970 | 4 381 832 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MAJ.31.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám:

85711

Sorszám:

2

A földterület alapadatai

| | | | |
|------|---|---|------|
| F 01 | A földrészlet rendeltetése: | Lakóépülettel beépíthető építési | 2 |
| F 02 | A művelési ág jellege: | | |
| F 03 | A földrészlet nagysága: | ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/> | |
| 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: | | 49.0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: | | |

A földterület közművesítettsége

| | | | |
|------|------------------------|--------------------------------|---|
| F 11 | Villany ellátottság: | Van | 2 |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság: | Vizellátás közműves hálózatról | 3 |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés: | Közcsatorna hálózatba bekötött | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcsat. | 6 |
| F 15 | Tűzvíz vezeték: | Nincs | 1 |
| F 16 | Gáz ellátás: | Nincs | 1 |

A földterület értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2022 | 5 656 728 |
| F 18 | Becsült érték | 2022 | 5 656 728 |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2019 | + 6 760 970 | 6 760 970 |
| F 17.2 | Bruttó érték változás | 2022 | - 1 104 242 | 5 656 728 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MAJ.31.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám:

85711

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

| | | | | | | |
|------|--|---|------------------------------|-------------------------|----------|-----|
| I 01 | Az ingatlan megnevezése: | <i>Társasház</i> | | | | |
| I 02 | Az ingatlan címe | Megye: | 01 | <i>Budapest</i> | Kerület: | 15. |
| I 03 | | Helység azonosító törzsszáma: | 11314 | <i>Bp., XV. kerület</i> | | |
| I 04 | | Út, utca, házszám: | <i>Bezerédj Pál utca 136</i> | | | |
| I 05 | | Út, utca, házszám: | | | | |
| I 06 | | Az ingatlan országa: | <i>Magyarország</i> | | | |
| I 07 | Az ingatlan fekvése: | <i>Belterület</i> | | | | 1 |
| I 08 | A földrészlet nagysága: | ha : | | m ² : | | 826 |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga: | <i>a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik</i> | | | | 3 |
| I 10 | A vagyon jellege: | <i>Egyéb vagyon</i> | | | | 2 |
| I 11 | Az ingatlan forgalomképessége: | <i>Forgalomképes</i> | | | | 5 |
| | Vagyon típusa: | | | | | |
| I 12 | Az ingatlanon levő épületek, építmények: | | | | db : | 1 |
| I 13 | Műemléki és természeti védettség: | <i>Nincs védettség</i> | | | | 1 |

Tulajdoni adatok

| | | |
|------|---------------------------------|--|
| I 14 | A tulajdonszerzés jogcíme: | |
| I 15 | A tulajdonba kerülés időpontja: | |
| I 16 | A tulajdoni hányad jelzése: | |

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám:

85711

I

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

| | | | | | |
|------|----------------------------------|------|---------------------------------|---|--|
| I 28 | Vagyonkezelő | kód: | Gazdasági társaság | 5 | |
| | | név: | Palota Holding ZRt. | | |
| | | cím: | 1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6. | | |
| I 29 | Üzemeltetési szolgáltatót ellátó | kód: | Gazdasági társaság | 5 | |
| | | név: | VARESZI Kft. | | |
| | | cím: | | | |

Az ingatlan értékadatai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------------|------|-------------------------|--------------------------|
| I 31.0 | Könyv szerinti bruttó érték | | | |
| | Forgalomképtelen | | | |
| | Korl. forgalomképes | | | |
| | Forgalomképes | 2022 | | 12 556 046 |
| I 32.0 | Becsült érték | | | |
| | Forgalomképtelen | | | |
| | Korl. forgalomképes | | | |
| | Forgalomképes | 2022 | | 42 080 793 |
| I 33.0 | Állagmutató | 3 | 20-39% - nem megfelelő, | 30 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám:

85711

Érintett HR:

Megjegyzés: A 85711/0/A/6 hrsz-ú, tetőtéri 22 nm lakást 22/403 tulajdoni hányaddal fel kellene vezetni a kataszterbe!! OK
10.11.15 KP
85711/0/A/8 értékesítve 2006.03.07.

lapszám: 5.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

A/9

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

| | | | | |
|------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|-------|
| B 01 | A helyiség postai címe: | Bezerédj Pál utca 136 | | |
| B 02 | Ingatlanon belül: | épület jele: A | lépcsőház: | ajtó: |
| B 03 | A helyiség megnevezése: | raktár | | |
| B 04 | A helyiség rendeltetése: | Raktárépületek | | 12525 |
| B 05 | A társasházi alapító okirat szerint | a helyiség alapterülete: | m ² : | 113 |
| B 06 | | közös tulajdoni hányada: | 113 / 403 | |
| B 07 | Helyiség(csoportból) résztulajdon: | 113 / 403 | | |
| B 08 | A helyiség forgalomképessége: | Forgalomképes | | 5 |
| B 09 | A fő funkció helyisége | helyiség: | db : | 1 |
| B 10 | | alapterülete: | m ² : | 10.8 |
| B 11 | Kiszolgáló helyiségek | helyiségek: | db : | 2 |
| B 12 | | alapterülete: | m ² : | 101.9 |
| | Kiegészítő helyiségek | helyiségek: | db : | |
| | | alapterülete: | m ² : | |
| B 13 | Alapterület összesen*: | | m ² : | 112.7 |
| B 14 | Közműellátottság: | villany | | 1 |
| B 15 | Vízmérővel való ellátottság: | Nincs | | 1 |
| B 16 | Fűtési mód: | nincs | | 1 |
| B 17 | Melegvíz ellátottság: | Nincs | | 1 |

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

| | Megnevezés | év | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|----------------------------|
| B 18 | Könyv szerinti bruttó érték | 2010 | 1 221 591 |
| B 19 | Becsült érték | 2004 | 14 306 626 |
| B 20 | Állagmutató | 3 | 20-39% - nem megfelelő, 28 |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6.

Ingatlanjelleg:

11222 - 179

Helyrajzi szám: 85711

A/9

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

| | Megnevezés | év | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| B 18.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 351 126 | 351 126 |
| B 18.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 3 447 | 354 573 |
| B 18.3 | Bruttó érték változás | 2010 | + 867 018 | 1 221 591 |

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 Vagyongkezelő 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 ingatlanról)

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Ingatlan címe: Budapest XV. kerület | Bezerédj Pál utca 136. pincszint | Hrsz: 85711/0/A/9 |
| Használati jelleg (művelési ág): | raktár | 113/403 |
| Tulajdoni lap szerinti terhelések: | nem tartalmaz bejegyzést | |
| Tulajdonos: | Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1) | |

| alapterület | szobák száma | fél szobák száma | komfort fokozat |
|--------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------|
| 113 m² | | | |
| Társasházban | | | |
| lakás | helyiség | földterület [m ²] | |
| 5 | 4 | 826 | |

| Önkormányzat tulajdonában lévő | | |
|--------------------------------|----------|-----------------|
| lakás | helyiség | tulajdon hányad |
| 3 | 1 | 199/403 |

Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak helyiségek értékesítése esetén elővásárlási joguk van.

Az ingatlan ismertetése:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Bezerédj Pál utca és a Rákos út sarkán, kisvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlanon levő alapincézett földszintes, 5 lakást 2 üzlethelyiséget és 2 (pincszinti és tetőtéri) raktárhelyiséget tartalmazó épület zártosú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1930-ban. Az épület hagyományos téglalap építésű földszintes, részben alapincézett, magastetős L alakú lakóépület. Alapozása beton sávalap, az oldalhatáron álló épületrész talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve, az utcafronti épületrész szigetelése előregedett. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém a padlástérben salakfeltöltéssel, alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton

egyállósékes félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület részben alapincézett, pincefala gyenge minőségű beton, acélgerendák közé épített sík beton födém. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található. Három helyiségből álló pincei tároló, valamennyi ablaktalan. Megközelítése a kapualjból történik, zárt kapun keresztül, a lejárát meredek és szűkös. Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falakról a vakolat sok helyen lepergett a felszívódó falnedvesedés miatt. A födém az alátámasztó falakhoz közel alá van dúcolva az egész helyiségben, vélhetően a pincefalak gyenge minősége miatt. Az aljzaton cementsimítás. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (csatorna). A falakon erős mértékű felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A födém acél gerendái rozsdásak a nedves levegő miatt. A szellőzés hiánya miatt a levegő párás, penészes, a helyiség raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas.

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

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKEKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bezerédj Pál utca 136. pinceszinti, 85711/0/A/9
helyrajzi számú**

önkormányzati tulajdonban levő raktár ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. május

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bezerédj Pál utca 136.
pincszint

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 85711/0/A/9

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**2.170.000,-Ft azaz Kettőmillió-
egyszázhetvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. május 19.

Az értékelés fordulónapja:
2022. május 31.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 85711/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bezerédj Pál utca 136. szám pinceszinti önkormányzati tulajdonban levő raktár 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 a lakás elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Bezerédj Pál utca és a Rákos út sarkán, kisvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlan járdavonalra épített, hézagos zárt sorú beépítésű földszintes, magastetős lakóépületeket tartalmazó utcák környezetében 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 a Rákos úton nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető tetőtéri elhelyezkedésű tároló. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Rákos út ezen szakaszán átlag feletti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos trapéz alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 826 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon levő alapincézett földszintes, 5 lakást 2 üzlethelyiséget és 2 (pinceszinti és tetőtéri) raktárhelyiséget tartalmazó épület zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1930-ban. Az épület hagyományos téglalap alakú földszintes, részben alapincézett, magastetős L alakú lakóépület. Alapozása beton sávalap, az oldalhatáron álló épületrész talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve, az utcafronti épületrész szigetelése előregeredett. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém a padlástérben salakfeltöltéssel, alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton egyállószerű félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület részben alapincézett, pincefala gyenge minőségű beton, acélgerendák közé épített sík beton födém. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bezerédj Pál utca
136. pinceszint

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 85711/0/A/9

tulajdoni hányada: 113/403

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: raktár

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-9 (kisvárosias lakóterületek
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 826 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

231,6 m²

ingatlan alapterülete: 113 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlanok a tulajdoni lapok szerint per-,
teher- és igénymentesek

4.2.4. A raktár ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található. Három helyiségből álló pincei tároló, valamennyi ablaktalan. Megközelítése a kapualjból történik, zárt kapun keresztül, a lejárát meredek és szűkös. Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falakról a vakolat sok helyen lepergett a felszívódó falnedvesedés miatt. A földem az alátámasztó falakhoz közel alá van dúcolva az egész helyiségben, vélhetően a pincefalak gyenge minősége miatt. Az aljzaton cementsimítás. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (csatorna). A falakon erős mértékű felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A földem acél gerendái rozsdásak a nedves levegő miatt. A szellőzés hiánya miatt a levegő párás, penészes, a helyiség raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas.

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.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú raktárhelyiségeket vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind raktárhelyiségek a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

| Ingatlan helye | hasznos alapterület | Fajlagos ár | Egyéb korrekció | Kínálati ár korrekció | Korrigált fajlagos ár |
|---------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | m ² | eFt/m ² | % | % | eFt/m ² |
| Bp. XV. Adria utca | 36 | 50 | 0 | -10 | 45 |
| Bp. XV. Aulich Lajos utca | 15 | 27 | 0 | -10 | 24 |
| Bp. XV. Szentmihályi út | 10 | 30 | 0 | -10 | 27 |
| <i>Átlag:</i> | | | | | 32 |

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

Az alapár: 32 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás részben felújított, részben felújítandó állapotú.

Értéknövelő tényezők: -

Értéksökkentő tényezők:

- ▲ erős felszívódó falnedvesedés: -20 %
- ▲ aládúcolt helyiség: -20%

Értékmódosító tényezők összesített hatása -40 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$113 \text{ m}^2 \times 32.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,60 = 2.169.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.170.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-egyszázhetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.170.000,- Ft azaz **Kettőmillió-egyszázhetvenezer forint.**

A Bp. XV. Bezerédj Pál utca 136. pinceszinti 85711/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott raktár ingatlan értéke tehát:

**2.170.000,-Ft azaz Kettőmillió-
egyszázhetvenezer 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. május 31.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bercsényi új 1590 Budapest, FI 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé táblázat
Munkatársi szám: 4302004/16045/2022
2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.
Beltérület: 85712/0/A/9 helyrajzi szám

| 1154 BUDAPEST XV. KER. | Bezerédj Pál utca 136. | Földhaszn. | Felülvisszajelentés alatt |
|---|------------------------|-----------------|---------------------------|
| IRÉSZ | | | |
| 1. Az egyben önálló ingatlan adatai: | | | |
| névleges terület | terület száma | szélesség | területi mérték |
| szélesség | hossz | területi mérték | területi mérték |
| terület | 111 | 0 | 111,403 |
| Bejegyzés határozat: 107385/1/1990/1954.05.04 | | | |
| 2. Bejegyzés határozat: 107385/1/1990/1954.05.04 | | | |
| Társasház | | | |
| Az alapító okirat szerint hozzájáruló részesülők | | | |
| IRÉSZ | | | |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1 | | | |
| Bejegyzés határozat: 44Keresk. 106/107385/1/1998/98.01.04 | | | |
| jegyzék: 1993. évi XXVII. tv. 127.§(6)/(1997.06.16.) | | | |
| jegyzék eredeti felvételi | | | |
| nyomtatott tulajdonos | | | |
| név: XV. KER. ÖNKORM. ELNÖKSÉG | | | |
| cím: 1152 BUDAPEST XV. KER. Deákfalvi utca 1-4. | | | |
| IRÉSZ | | | |
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST | | | |
| TULAJDONI LAP VÉGE | | | |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

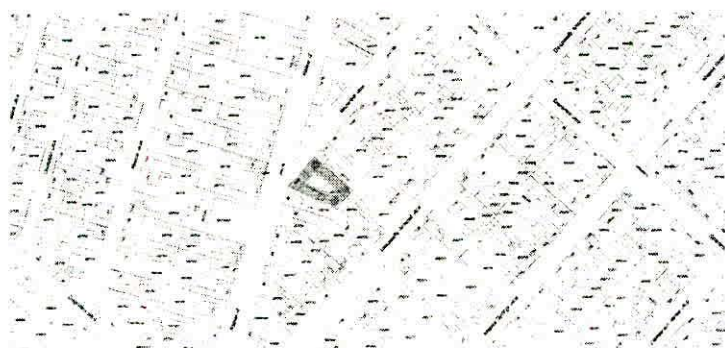
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

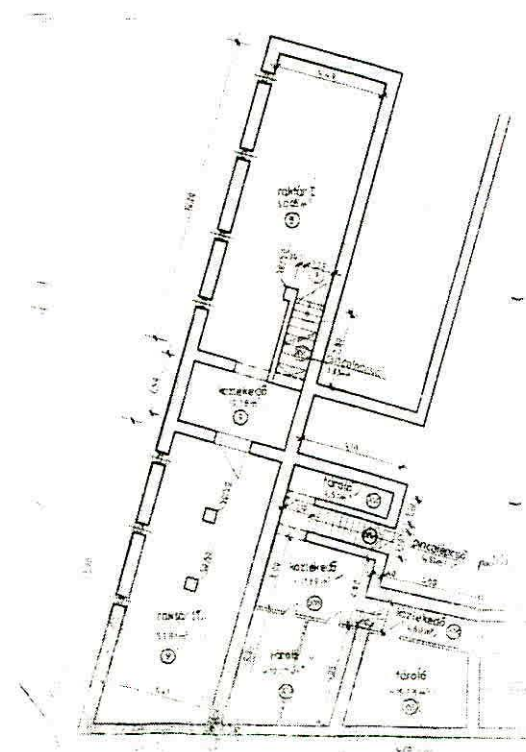
<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220517143029kq-160457395-1-160457403...> 2022.05.17.

másolat:

térkép:



raktár alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



A raktár:







