

2022 NOV 29.

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 7., fsz. 9. és fsz. 11. szám alatti
ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Beller I. u. 87. fsz. 7. szám és a Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Beller I. u. 87. fsz. 9. szám, valamint a Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Beller I. u. 87. fsz. 11. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanban 11 db lakás található, melyből az előterjesztés tárgyát képező fsz. 7., fsz. 9. és fsz. 11. szám alatti 3 db lakás van önkormányzati tulajdonban, melyek értékesítésével - összhangban a lakástulajdon koncentrációra vonatkozó elvekkel - a társasházban megszűnik az önkormányzati tulajdon.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti - együttes értéke: 38.100.000 Ft

Könyvszerinti érték 8.691.063 Ft (ebből: 4.436.640 Ft telek, 4.254.423 Ft épület)

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	3/8
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	8/100, 9/100, 10/100 (összesen: 27/100)
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	27/100
Megnevezés	Lakás és földterület ingatlanok
Telek területe	1027 m ²
Építés éve	1900
Épület szintjei	földszint
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS	

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

Beller I. utca 87. fsz. 7. sz. lakás

A fsz. 7. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/7
Cím	Budapest XV., Beller I. u. 87. fsz. 7.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	23 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + wc
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.
Parkolás	közterületen

A fsz. 7. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	7.910.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.11.03.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +900.045 Ft 2006-ban +104.929 Ft 2010-ben +257.944 Ft 2015-ben +329.260 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.436.640 Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.314.560 Ft
Épület könyvszerinti értéke	948.311 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. november 16.**

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, komfortos lakás, műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- a lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A kialakult állapot ezt meghaladja, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben előírt 35%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használata továbbra is lehetséges.

A lakás elidegenítését javaslom.

Beller I. utca 87. fsz. 9. sz. lakás

A fsz. 9. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/9
Cím	Budapest XV., Beller I. u. 87. fsz. 9.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	27 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - szoba - konyha - zuhany - WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	A lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú.
Parkolás	közterületen

A fsz. 9. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	14.820.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.12.01.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +621.147 Ft 2006-ban +72.414 Ft 2007-ben +488.516 Ft 2013-ban +224.785 Ft 2014-ben +231.450 Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.436.640 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.478.880 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.044.409 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. november 16.**

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, komfortos lakás, műszaki jellemzőit a 6. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert
- a lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A kialakult állapot ezt meghaladja, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben előírt 35%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges.

A lakás elidegenítését javaslom.

Beller I. utca 87. fsz. 11. sz. lakás

A fsz. 11. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/11
Cím	Budapest XV., Beller I. u. 87. fsz.11.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	28 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Bérlő által karbantartott, részben felújítandó állapotú. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.
Parkolás	közterületen

A fsz. 11. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	15.370.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.12.01.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +107.387 Ft 2006-ban +12.519 Ft 2006-ban +24.731 Ft 2006-ban +23.760 Ft 2006-ban +527.093 Ft 2010-ban +1.836.723 Ft 2014-ben +298.640 Ft 2015-ben +200.225 Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.436.640 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.643.200 Ft
Épület könyvszerinti értéke	2.261.703 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. június 28.**

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, komfortos lakás, műszaki jellemzőit a 9. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert
- bérlő által karbantartott, részben felújítandó állapotú. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A kialakult állapot ezt meghaladja, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben előírt 35%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. **A lakás elidegenítését javaslom.**

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

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

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „*A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni*”, illetve Rendelet 3/A. § (1) bekezdés szerint „*A mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.*”

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

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

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „*A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:*
(7) bekezdés „*Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel*”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „*Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.*” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „*A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]*” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „*Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.*”


A 2022. évi költségvetés ingatlanértékesítési mellékletében szereplő lakások fenntartása az Önkormányzat számára gazdasági haszonnal nem jár, elidegenítésük a lakástulajdon

koncentrációból adódó költségmegtakarítás mellett az ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését segíti.

A leírtak alapján a Budapest XV. kerület, Beller I. u. 87. fsz. 7., fsz. 9. és fsz. 11. szám alatt található lakások egyidőben történő értékesítését javaslom.

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

Budapest, 2022. november „29.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

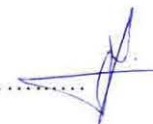
1. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 7. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 7. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 7. PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés
4. számú melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 9. tulajdoni lap,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

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. november 28.

Aláírás:.....



3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. november 28.

Aláírás:.....



5. Jegyzői láttamozás:

2022. november 28.

Aláírás:.....



6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 7. szám alatti lakás megnevezésű, 23 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 7.910.000 Ft, azaz hétmillió-kilencszáztízezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 2. és 3. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. december 15. (döntésre)

2023. március 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. május 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 9. szám alatti lakás megnevezésű, 27 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 14.820.000 Ft, azaz tizennégymillió-nyolcszázhuszezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 1. és 3. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. december 15. (döntésre)

2023. március 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. május 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87188/0/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 11. szám alatti lakás megnevezésű, 28 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 15.370.000 Ft, azaz tizenötmillió-háromszázhetvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 1. és 2. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester
Határidő: 2022. december 15. (döntésre)
2023. március 31. (az árverés lebonyolítására)
2023. május 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdés, 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (1) és (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 NOV 2 8
Átvette: 

konferenciáról
felülvizsgálatra érkezett:.....

2022 NOV 2 8 hón



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/363925/2022

2022.11.16

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 87188/0/A/7 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	23	1 0	8/100	önkormányzati
-----------	----	-----	-------	---------------

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	1027
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		41.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2022	4 436 640
F 18	Becsült érték	2022	6 728 360

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760
F 17.2	Bruttó érték változás	2022	- 6 737 120	4 436 640

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Beller Imre utca 87
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² :	1027
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		<input type="text"/>
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : <input type="text"/> 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

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

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/7

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 7.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : <input type="text"/> 23		
L 04		közös tulajdoni hányada:	8/100		
L 05	A lakásból résztulajdon:	8/100			
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: olaj			6
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	<input type="text"/> 1	L 13	m ² :	<input type="text"/> 16.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:	<input type="text"/>	L 15	m ² :	<input type="text"/>
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	<input type="text"/>	L 17	m ² :	<input type="text"/>
L 20		félszoba:	db:	<input type="text"/>	L 21	m ² :	<input type="text"/>
L 22		hall:	db:	<input type="text"/>	L 23	m ² :	<input type="text"/>
L 24		lakó előtér:	db:	<input type="text"/>	L 25	m ² :	<input type="text"/>
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		<input type="text"/> 1	L 27	m ² :	<input type="text"/> 3.7
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	<input type="text"/> 2	L 29	m ² :	<input type="text"/> 3.4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		<input type="text"/>	L 31	m ² :	<input type="text"/>
L 31		WC:		db:	<input type="text"/>	L 32	m ² :
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	<input type="text"/>
L 34	Tároló helyiség:		db:	<input type="text"/>	L 35	m ² :	<input type="text"/>
L 36	Műterem területe:					m ² :	<input type="text"/>
L 37	Egyéb helyiség:		db:	<input type="text"/>	L 38	m ² :	<input type="text"/>
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	<input type="text"/>
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	<input type="text"/> 23.3
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	<input type="text"/> 23.3

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/7

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	1 592 178
L 43	Becsült érték	2015	4 799 249
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/7

L

A Lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 900 045	900 045
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 104 929	1 004 974
L 42.3	Bruttó érték változás	2010	+ 257 944	1 262 918
L 42.4	Bruttó érték változás	2015	+ 329 260	1 592 178

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Beller Imre utca 87. földszint 7.	Hrsz: 87188/0/A/7
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	8/100
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
23 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11	0	1027	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3	0	27/100

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

Az ingatlan ismertetése:

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

A lakás 23 m²-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba:	16,17 m ²	
	fürdő + WC:	3,41 m ²	
	konyha:	3,68 m ²	
	összesen:	23,26 m ²	kerekítve: 23

m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában és a fürdőben PVC. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel (vaskályhával) történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. november 16.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 7. sz. alatti,
87188/0/A/7 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. november

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: **Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 7.**

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87188/0/A/7

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

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

A megállapított érték:

7.910.000,-Ft azaz Hétmillió-kilencszáztízezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. november 14.

Az értékelés fordulónapja:
2022. november 16.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87188/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. szám földszint 7. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

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

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 7.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/7
tulajdoni hányada:	8/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	82,2 m ²
ingatlan alapterülete:	23 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A lakás 23 m²-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba:	16,17 m ²	
	fürdő + WC:	3,41 m ²	
	konyha:	<u>3,68</u> m ²	
	összesen:	23,26 m ²	kerekítve: 23 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában és a fürdőben PVC. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel (vaskályhával) történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.000,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 3.	22	10.140.000,-	461
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 4.	23	11.600.000,-	504
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 5.	23	9.700.000,-	422
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 10.	25	13.320.000,-	533
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 6.	32	13.990.000,-	437
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 10.	30	16.960.000,-	565
Átlag:			391

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

Az alapár: 391 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

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

Értéknövelő tényezők:

-

Értécsökkentő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés -10 %

részleges közműellátás -2 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -12%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$23 \text{ m}^2 \times 391.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,88 = 7.913.840,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **7.910.000,- Ft** azaz **Hétmillió-kilencszáztízezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

7.910.000,- Ft azaz **Hétmillió-kilencszáztízezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 7. szám alatti 87188/0/A/7 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

<p>7.910.000,-Ft azaz Hétmillió-kilencszáztízezer forint.</p>

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. november 16.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

S0404202211160916350q-188762283-1-188762320.pdf001.jpg (...)

https://www3.takarnet.hu/tullap/S0404202211160916350q-18876.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/363925/2022
2022. 11. 16

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87188/0/A/7 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó: 7. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	23	1 0	8/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16				

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

Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 241749/1/2000/00.10.16
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

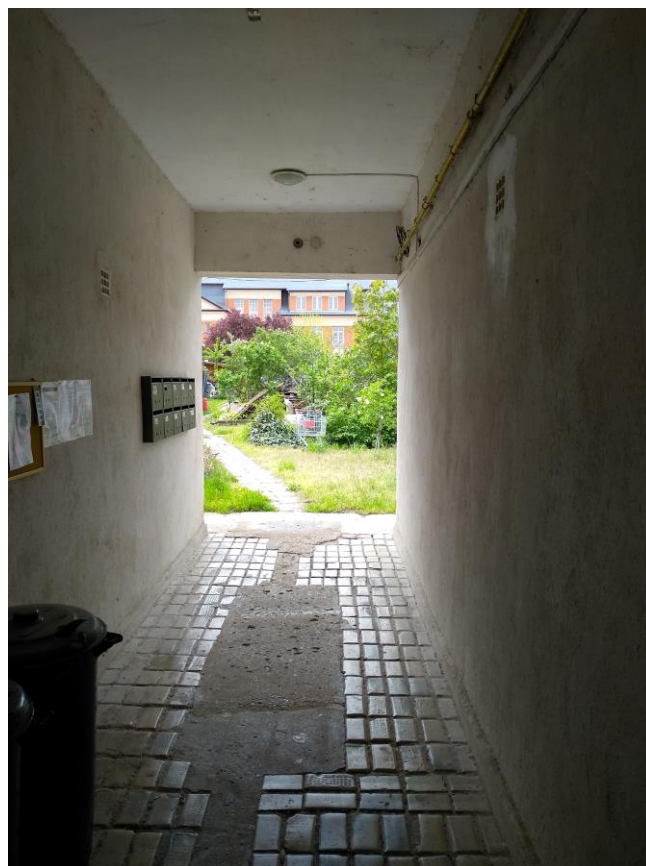
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:

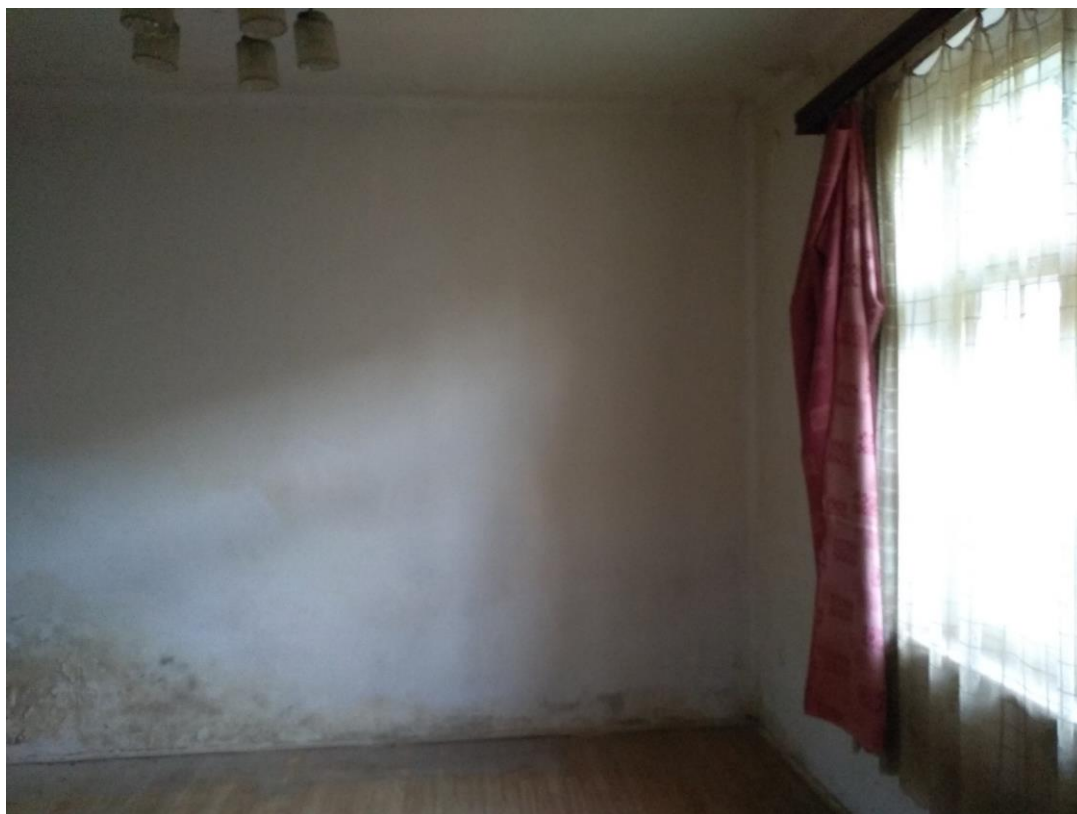


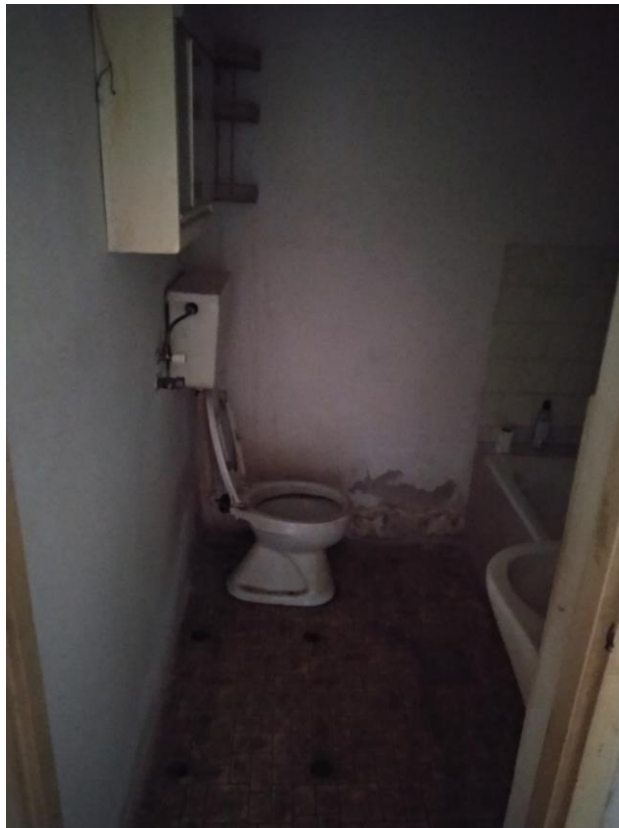
A lakás:

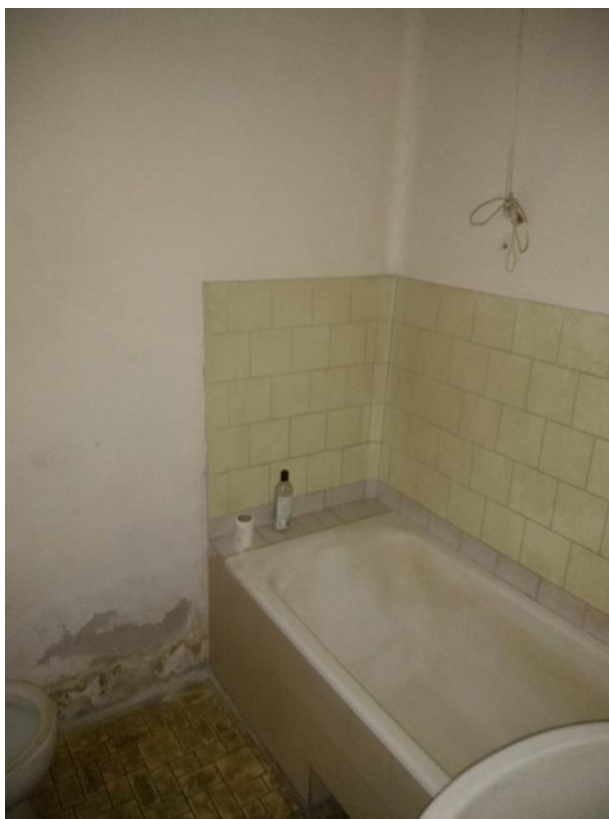














Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/363935/2022

2022. 11. 16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87188/0/A/9 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	27	1 0	9/100	önkormányzati

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	1027
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		41.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2022	4 436 640
F 18	Becsült érték	2022	6 728 360

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760
F 17.2	Bruttó érték változás	2022	- 6 737 120	4 436 640

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Beller Imre utca 87
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² :	1027
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		<input type="text"/>
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : <input type="text"/> 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

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

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/9

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 9.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 27		
L 04		közös tulajdoni hányada:	9/100		
L 05	A lakásból résztulajdon:	9/100			
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	17.6
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 :	7.8
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² :	1.4
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 :	26.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	26.8

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/9

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	1 638 312
L 43	Becsült érték	2014	5 413 398
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/9

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 621 147	621 147
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 72 414	693 561
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 488 516	1 182 077
L 42.4	Bruttó érték változás	2013	+ 224 785	1 406 862
L 42.5	Bruttó érték változás	2014	+ 231 450	1 638 312

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
 1156 Budapest, Szaraznád u. 4-6.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!
**Budapest Főváros XV. Kerületi
 Polgármesteri Hivatal
 Jegyzői Iroda
 vagyongazdálkodási csoport
 Kovács Lajos
 vagyongazdálkodási csoportvezető
 részére**

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

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

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
27 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11	0	1027	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3	0	27/100

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

Az ingatlan ismertetése:

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

A lakás 27 m²-es komfortos lakás, négy helyiségből áll, a szobából zuhanyhelyiség lett leválasztva.

A lakás helyiségei:

szoba:	16,60 m ²	
konyha:	7,82 m ²	
zuhany:	1,00 m ²	
WC:	1,42 m ²	
összesen:	26,84 m ²	kerekítve: 27 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyebekben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, a padozaton újszerű állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtó fa szerkezetű, karbantartott állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. november 16.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 9. sz. alatti,
87188/0/A/9 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. november

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: **Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 9.**

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87188/0/A/9

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

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

A megállapított érték:

**14.820.000,-Ft azaz Tizennégymillió-
nyolcszázhuszezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. november 14.

Az értékelés fordulónapja:
2022. november 16.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyongazdálkodó
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87188/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. szám földszint 9. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

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

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 9.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/9
tulajdoni hányada:	9/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	92,4 m ²
ingatlan alapterülete:	27 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A lakás 27 m²-es komfortos lakás, négy helyiségből áll, a szobából zuhanyhelyiség lett leválasztva.

A lakás helyiségei:	szoba:	16,60 m ²	
	konyha:	7,82 m ²	
	zuhany:	1,00 m ²	
	WC:	1,42 m ²	
	összesen:	26,84 m ²	kerekítve: 27 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyebekben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, a padozaton újszerű állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtó fa szerkezetű, karbantartott állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulásokat figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

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

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú lakás. Felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

felszívódó falnedvesedés -10 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -10%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$27 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,90 = 14.823.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **14.820.000,- Ft** azaz **Tizennégymillió-nyolcszázhuszezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

14.820.000,- Ft azaz **Tizennégymillió-nyolcszázhuszezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 9. szám alatti 87188/0/A/9 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

14.820.000,-Ft azaz Tizennégymillió-nyolcszázhuszezer 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. november 16.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

S040420221116091635oq-188762588-1-188762609.pdf001.jpg (...)

https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420221116091635oq-18876.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/363935/2022

2022. 11. 16

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87188/0/A/9 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó: 9. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	27	1 0	9/100	önkormányzati

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

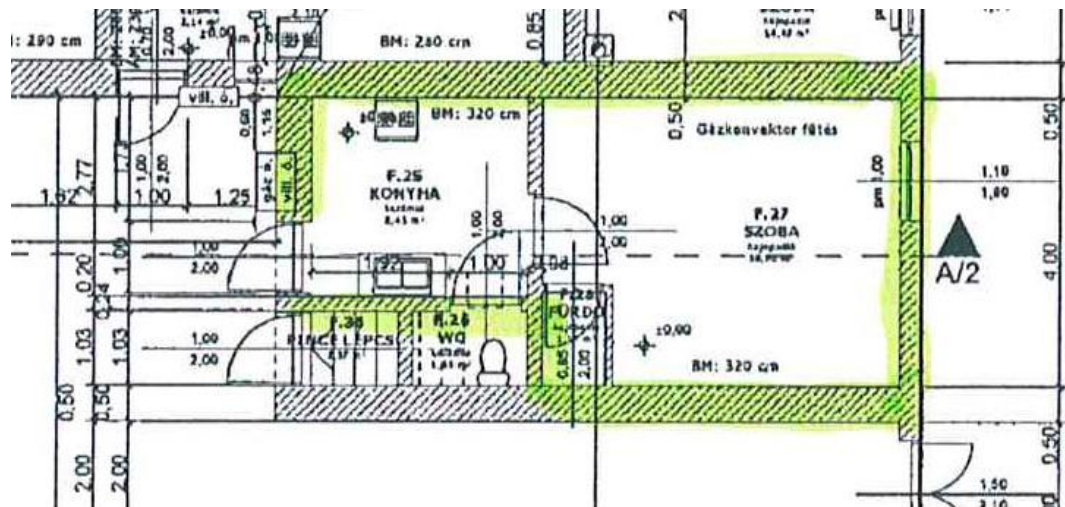
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

térkép:



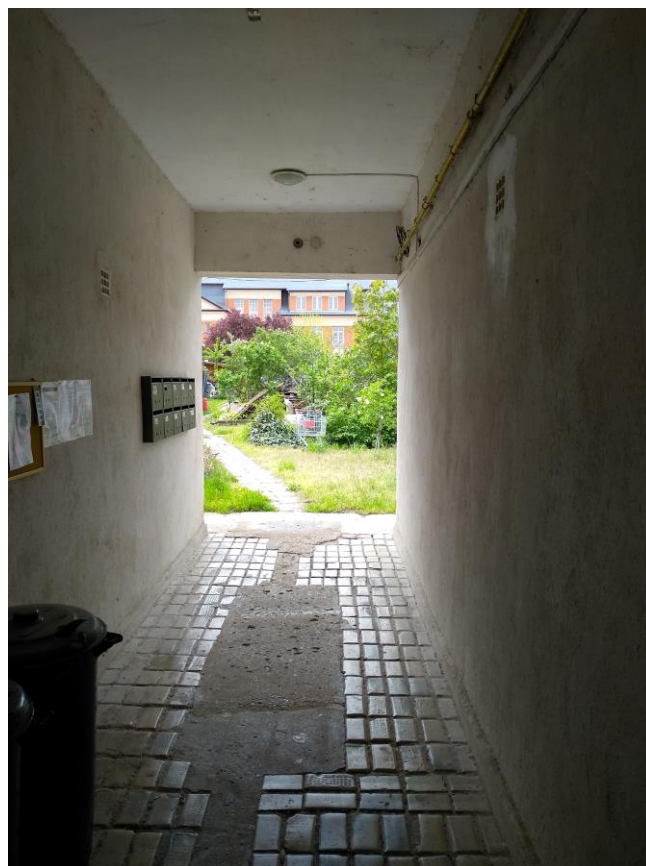
lakás alaprajza:



Környezet:



A ház bejárata:

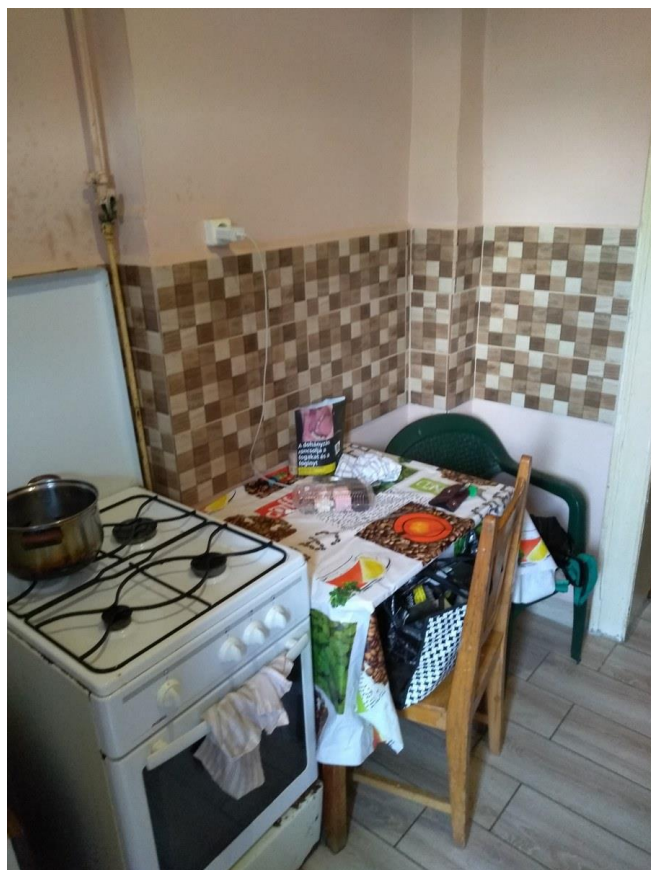


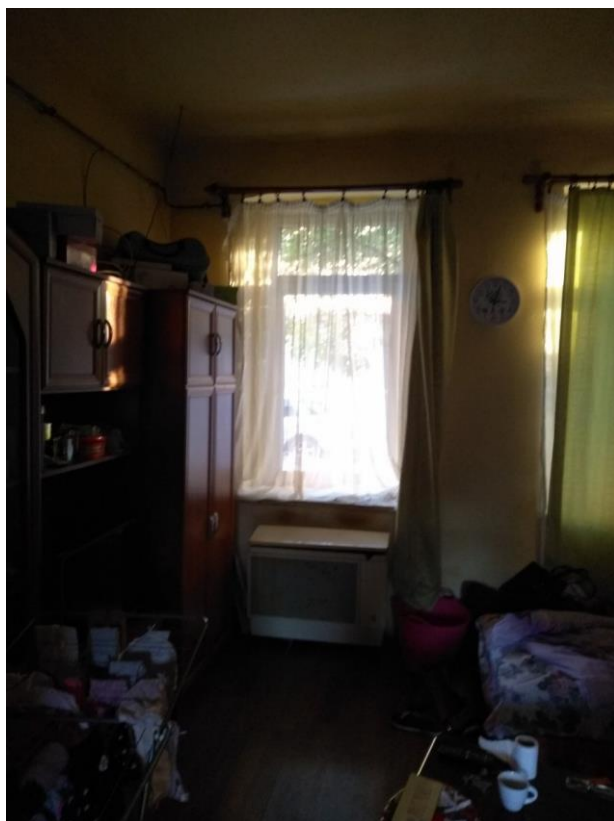
Az ingatlan kertje:

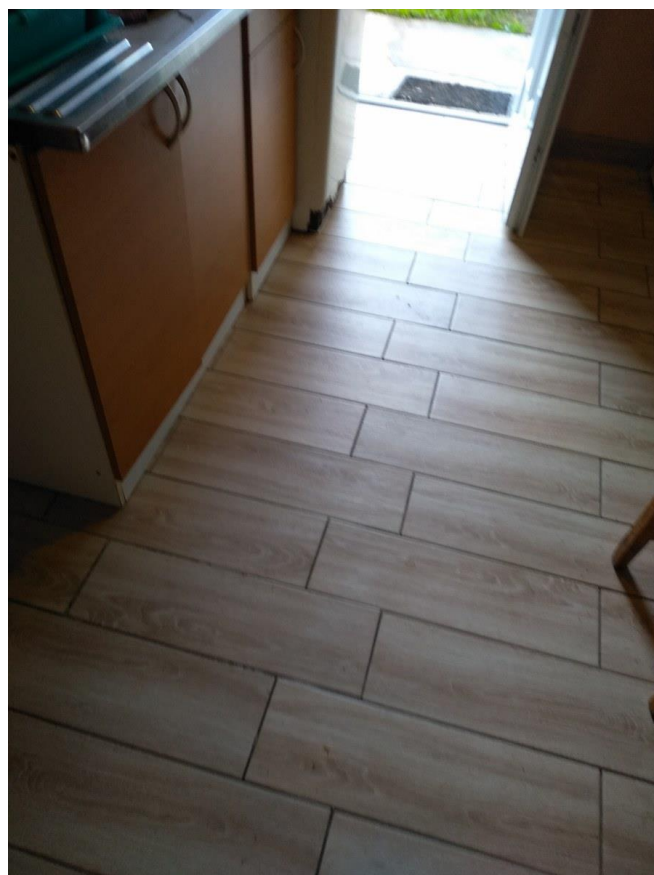
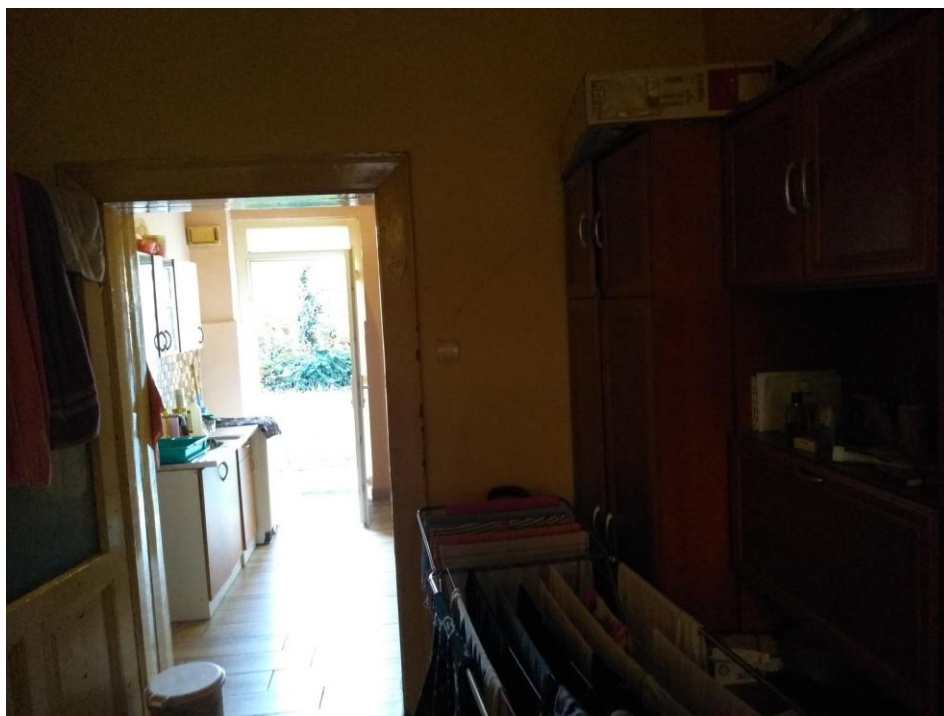


A lakás:

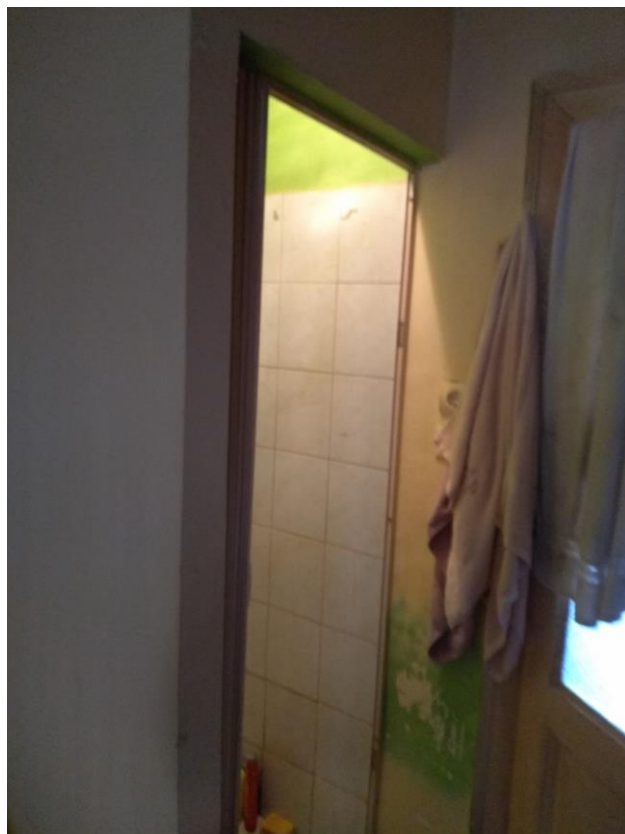














Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/205665/2022

2022.06.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87188/0/A/11 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:11. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
öröklakás	28	1 0	10/100	önkormányzat

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAS BEJEGYZÉSEI

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 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	1027
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		41.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2022	4 436 640
F 18	Becsült érték	2022	6 728 360

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760
F 17.2	Bruttó érték változás	2022	- 6 737 120	4 436 640

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Beller Imre utca 87
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1027
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
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

I 17		/	2003
I 18		/	2003
I 19		/	2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 9./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/11

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 11.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : <input type="text"/> 28		
L 04		közös tulajdoni hányada:	10/100		
L 05	A lakásból résztulajdon:	10/100			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz			6
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler			5

A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/> 1	L 13	m ² : <input type="text"/> 16.5
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m ² : <input type="text"/>
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m ² : <input type="text"/>
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>	L 21	m ² : <input type="text"/>
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m ² : <input type="text"/>
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/>	L 25	m ² : <input type="text"/>
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m ² : <input type="text"/> 11.3
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 29	m ² : <input type="text"/>
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m ² : <input type="text"/>
L 31		WC:	db: <input type="text"/>	L 32	m ² : <input type="text"/>
L 33	Közlekedési helyiség:	m ² : <input type="text"/>			
L 34	Tároló helyiség:	db: <input type="text"/>	L 35	m ² : <input type="text"/>	
L 36	Műterem területe:	m ² : <input type="text"/>			
L 37	Egyéb helyiség:	db: <input type="text"/>	L 38	m ² : <input type="text"/>	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:	m ² : <input type="text"/>			
L 40	A lakás területe összesen:	m ² : <input type="text"/> 27.8			
L 41	A lakás hasznos alapterülete:	m ² : <input type="text"/> 27.8			

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 9./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/11

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	3 031 078
L 43	Becsült érték	2015	6 390 975
L 44	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 9./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/11

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 107 387	107 387
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 12 519	119 906
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 24 731	144 637
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 23 760	168 397
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 527 093	695 490
L 42.6	Bruttó érték változás	2010	+ 1 836 723	2 532 213
L 42.7	Bruttó érték változás	2014	+ 298 640	2 830 853
L 42.8	Bruttó érték változás	2015	+ 200 225	3 031 078

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:


PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Beller Imre utca 87. földszint 11.	Hrsz: 87188/0/A/11
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	10/100
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
28 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11	0	1027	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3	0	27/100

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

Az ingatlan ismertetése:

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

A lakás 28 m²-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	16,50 m ²	
	konyha	9,52 m ²	
	fürdő + WC	1,80 m ²	
	összesen:	27,82 m ²	kerekítve: 28 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a fürdőben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyebekben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtó fa szerkezetű, karbantartott állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás a bérlő által karbantartott, részben felújítandó állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. november 16.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 11. sz. alatti,
87188/0/A/11 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. június

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 11.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87188/0/A/11

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

15.370.000,-Ft azaz Tizenötmillió-háromszázhetvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. június 27.

Az értékelés fordulónapja: 2022. június 28.

Az értékelés érvényessége: Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87188/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. szám földszint 11. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

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

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 11.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/11
tulajdoni hányada:	10/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	102,7 m ²
ingatlan alapterülete:	28 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	Baráth Attila

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A lakás 25 m²-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	16,50 m ²	
	konyha	9,52 m ²	
	fürdő + WC	1,80 m ²	
	összesen:	27,82 m ²	kerekítve: 28 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a fürdőben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyebekben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtó fa szerkezetű, karbantartott állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás a bérlő által karbantartott, részben felújítandó állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulásokat figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

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.

Kínálatti árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálatti 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 kínálatti ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálatti árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 610 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú lakás. Felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

felszívódó falnedvesedés -10 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -10%

Értécsökkentő tényezők a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2004. (IV.1.) számú önkormányzati rendelete (utolsó módosítása: 2017.XII.21.) 15. § (6) bekezdés alapján:

A bérlő által végzett, engedélyezett, és meg nem térített értéknövelő beruházás 5 éven belül nem történt. 0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$28 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,90 = 15.372.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **15.370.000,- Ft** azaz **Tizenötmillió-háromszázhetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

15.370.000,- Ft azaz **Tizenötmillió-háromszázhetvenezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 11. szám alatti 87188/0/A/11 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

15.370.000,-Ft azaz Tizenötmillió-háromszázhetvenezer 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. június 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

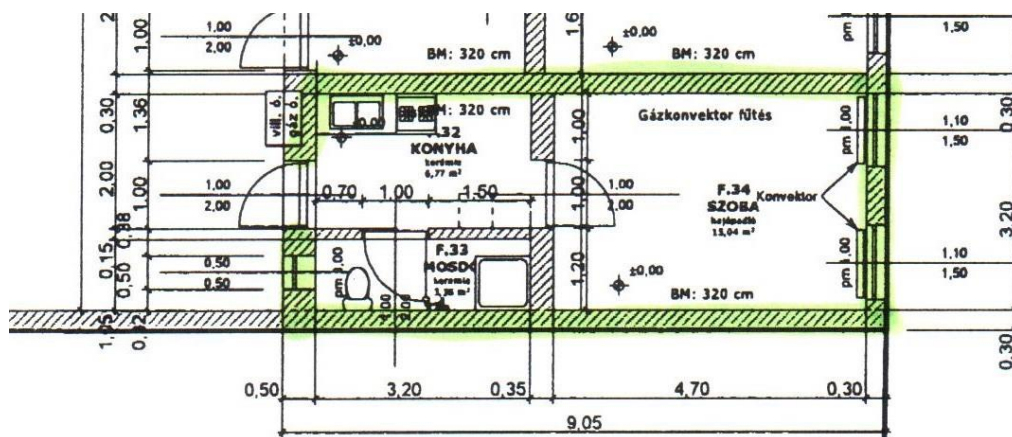
Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

térkép:



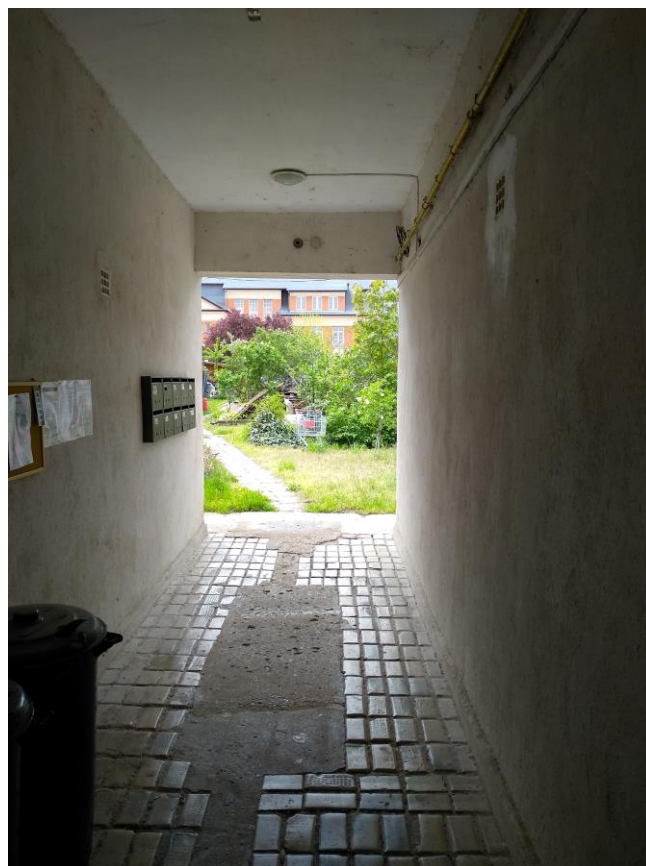
lakás alaprajza:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:



