

Az értékelés azonosítója: B/21/Ú/39

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XV. ker., Bezsilla Nándor utca 36. I. emelet, 82072/0/A/9 hrsz.-ú ingatlanról

Budapest, 2021.02.26.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 14 számozott oldalt tartalmaz és a mellékleteket.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok módszerével	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Kerületi védelem alatt álló jegyzék	
Az ingatlan védelmére vonatkozó szabályozás	
Társasházi alapító okirat	
Alaprajz	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XV. ker., Bezsilla Nándor utca 36. 1. emelet, 82072/0/A/9 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.02.26.
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.02.15.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	egyéb helyiség
Az ingatlan fizikai megjelenése:	korábban könyvtárként működő, jelenleg nem hasznosított
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1158 Budapest XV. ker., Bezsilla Nándor utca 36. I. emelet
Az ingatlan helyrajzi száma:	82072/0/A/9
Helyiség alapterülete:	172 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: **29 900 000 Ft + áfa,**
azaz huszonkilencmillió-kilencszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve: **173 800 Ft/m² + áfa,**
azaz egyszázhetvenháromezer-nyolcszáz forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

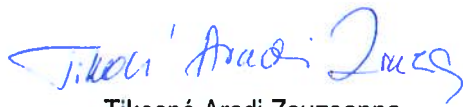
Feladatunkat képezte tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A korábban könyvtárként működő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan jelenleg nem hasznosított. Az ingatlan műszaki állapota rendkívül gyenge, teljeskörű felújítást igényel. Az épület összközműves, de értékelt ingatlan mérőórákkal nem rendelkezik, a közművezetékek felülvizsgálata és a mérőórák bekötése szükséges.

Az ingatlan jelenlegi műszaki állapotában nem bérbeadható, így a forgalmi értéket piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, a hozamszámítás módszerét nem alkalmaztuk.

Budapest, 2021.02.26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 0750/1992

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot és a közművekre vonatkozó információkat.

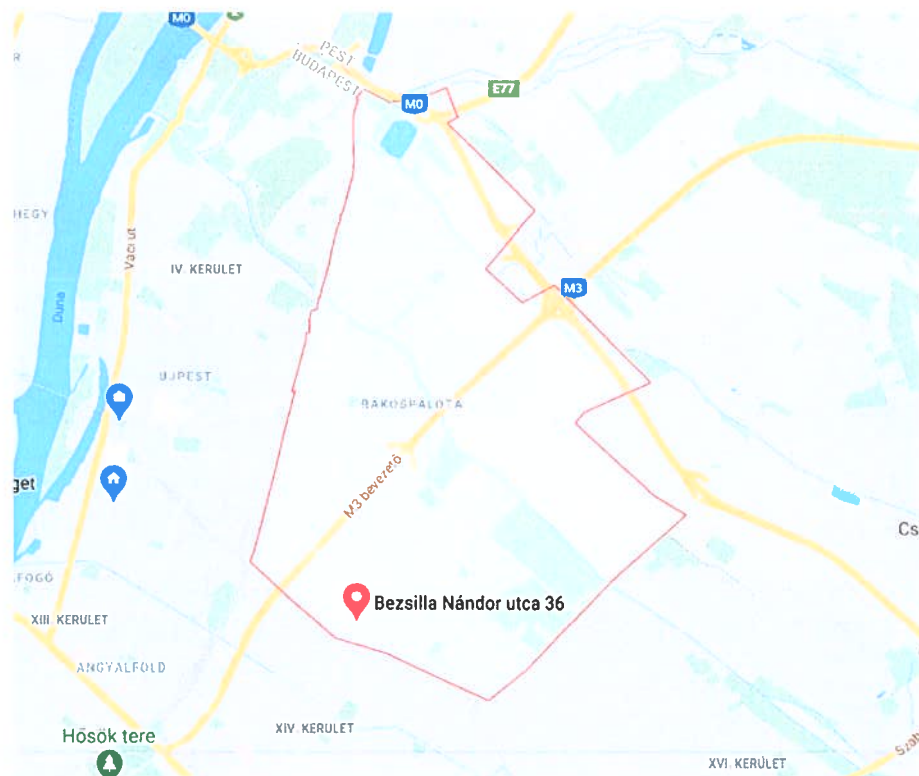
Helyszíni szemle:

A 2021.02.15.-én megtartott helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

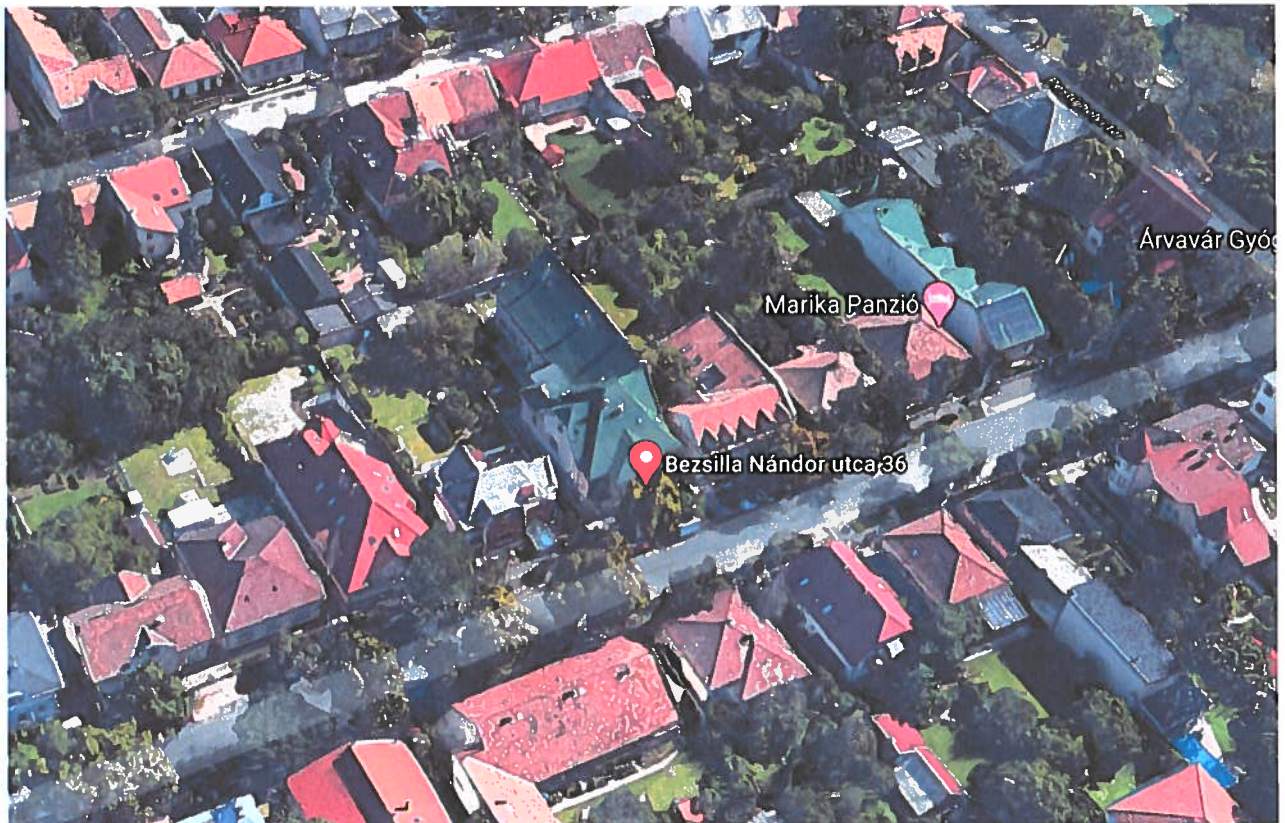
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest XV. kerülete a Duna bal partján, a pesti oldal északi részén fekszik. Északon Fót, északkeleten Csömör, délkeleten Budapest XVI. kerülete, délnyugaton Budapest XIV. kerülete, nyugaton Budapest IV. kerülete határolja. Számos más főváros környéki településhez hasonlóan 1950-ben csatolták Budapesthez Rákospalota megyei várost és Pestújhely nagyközséget, melyekből a kerület létrejött. A kerület életébe nagy változást hozott az 1968 - 1977 között felépült Újpalota, a főváros egyik legnagyobb lakótelepe. A kerület a főváros északkeleti városkapuja. Az M3-as autópálya bevezető szakasza, az M0 észak-északkeleti vonala, a 2-es főút városi becsatlakozása több irányból könnyen elérhetővé teszi a kerületet. A kerület részei: Rákospalota, Pestújhely és Újpalota.



A kerületben meghatározó közlekedési infrastruktúrák (észak-déli és határoló vasútvonalak, M3 autópálya bevezető szakasza) mellett a Szilas-patak tagolja a kerületet. Az ingatlan Budapest XV. kerületének déli részén, Pestújhelyen helyezkedik el, a Rákospalotai vasúthoz közel eső párhuzamos utcában. Az értékelt ingatlanrész egy villaépület I. emeletén található. Megközelítése személygépkocsival szilárd burkolatú úton, valamint az M3 autópálya felől is megközelíthető, de tömegközlekedéssel is elérhető, a 124-es jelű autóbusszal. Parkolási lehetőség közvetlen a telek előtti közterületen lehetséges. A lakosság alapellátását biztosító nagyobb üzletek, valamint szolgáltató egységek, közintézmények a kerület központjában elérhetőek.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XV. ker. Bezsilla Nándor utca 36. 1. emelet
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1158 Budapest XV. ker., Bezsilla Nándor utca 36. 1. emelet
Helyrajzi száma:	82072/0/A/9
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	egyéb helyiség
Funkció a valóságban:	korábban könyvtárként működött, jelenleg nem hasznosított
Helyiség alapterülete:	Teljes: 172 m ²
Eszmei hányad:	172/514
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nincsenek

2.3 Az ingatlan jellemzői**A telek ismertetése**

Beépítettség:	beépített
Telek alakja:	téglalap
Domborzat:	sík
Növényzet:	értéknövelő növényzettel nem rendelkezik
Kerítés:	tégla lábazatban kovácsoltvas kerítés, a kapu téglalap oszlop között acéllemez és acélpálcás kivitelű
Közművek:	összközműves

A felépítmény (volt könyvtár)**Épület:**

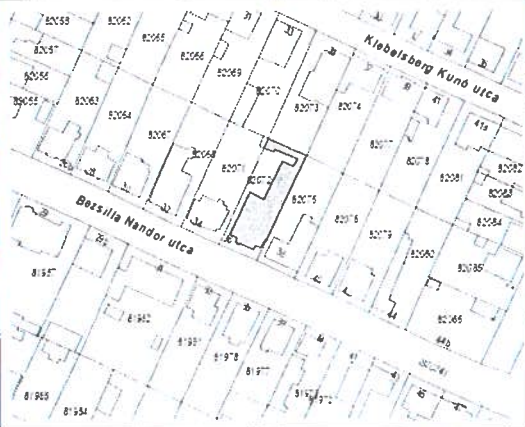
		állapot	
Építési éve:	1910-es években		
Alapterület:	514 m ² (172 m ² könyvtár + 8 lakás)		
Szintszám:	pince + fszt. + emelet + beépítetlen tetőtér		
Alapozás:	tégla-kő sávalap	korának állapotú	megfelelő
Teherhordó szerkezet:	tégla falazat	korának állapotú	megfelelő
Tetőszerkezet:	összetett szerkezetű nyeregterő + bitumenes zsindely	korának állapotú	megfelelő
Lépcsőház, lépcsők:	egykarú gyámolított lépcső	stabil	
Lift:	nincs		

Könyvtár:

Nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos fa ablakok, kétrétegű üvegezéssel, kétszárnyú vésett fa beltéri ajtók	felújítandó
Padozatok:	a vizes helyiségekben kerámia lap, a könyvtár helyiségekben szakadozott, kopott PVC padló	felújítandó
Felületképzés:	festettek, vagy csempézettek	felújítandó (leváltak, vagy leomlottak)
Fűtési rendszer:	öntöttvas vegyestüzelésű kazán, öntöttvas radiátor hőleadókkal	nem működő
Világítás:	maximum igénybe vehető teljesítmény 1*10A a ház jelenlegi légkabeles bekötése alapján	a teljes hálózat átépítésre, felújításra szükséges
Belső víz és csatornahálózat:	nem működik	felújítandó
Beosztás:	könyvtár funkcióinak megfelelően kialakított	
Jelenlegi hasznosítás:	könyvtárként működött, jelenleg nem hasznosított	
A társasház és a helyiség szöveges bemutatása:	A helyiség a társasház első emeletén helyezkedik el. Megközelíteni az utcáról a bejárati kapun át az udvaron keresztül egy külső lépcsőn lehetséges. A társasház felújítandó műszaki állapotú. A XV. kerületi önkormányzat, kerületi egyedi	

védelem alatt álló jegyzékében a 45. sorszámon szerepel. A helyiségbe egy lakattal zárható bejárati ajtón keresztül jutunk be. Jelenleg nincs közműszolgáltatás, a villanyórát évekkal ezelőtt leszerelték és a vezetékek vélhetően még a régiéek és korszerűtlenek, teljes felújítása szükséges. A helyiség fűtését biztosító öntöttvas vegyestüzelésű kazán nem működik. A teljes fűtési rendszer cseréje szükséges. A víz-csatorna hálózat is régi, elavult, így az is teljes felújításra szorul. A helyiség földem szerkezetét gipszkarton borítás takarja, a régebbi beázások nyomai nem láthatóak. Az ingatlan előtti fedett veranda mennyezete fóliával takart. A falak repedezettek, a vakolat néhol hiányos. A helyiség bérbeadásra jelenlegi állapotában nem alkalmas.

RÁKOSPALOTA – PESTÚJHELY ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI

Városrész: PESTÚJHELY	Utca, házszám: BEZSILLA NÁNDOR UTCA 36.	45.
		Hrsz.: 82072 Tulajdonviszony: magán / önkormányzati vegyes tulajdon (6 db. önkormányzati lakás)
		Jelenlegi funkció: lakóépület Eredeti funkció: lakóépület Építész: - Építető: - Építés éve: 1910 körül Megjegyzés: -
		Hatályos védelem: kerületi egyedi védelem!
<p>Jelleg, értékelés: Előkerthely oldalhatárra épült, összetett tömegű, magasföldszintes szecessziós villa, erkélyekkel közrefogott középső kiugró torony-szerű kiemelésű részrel, pestújhelyi szokás szerint erősen kiemelt alagsorral. Bár a tető zöld palára cserélt, az épület hitelesen maradt meg: tetőformáját, tömegalakítását, gazdag mintázatú eredeti gipszszízeit, kovácsoltvas erkélyeit, eredeti osztott üvegezésű ablakait és érdekes szecessziós kovácsoltvas kerítését is megőrizte. A telek mélyére végig benyúló oldalszámú árkdós, falnyílásai ivesen zárulók. Alagsorában régebben könyvtár működött.</p> <p>Védendő értékek: - beépítési mód, arányok, tetőforma - homlokzati vakolat architektúra, nyílászárók (eredeti ajtó és ablakok), kovácsoltvas munka, erkélyrács - eredeti, falazott pilléres és kőlabazatú kovácsoltvas kerítés</p>		

Alapterület-kimutatás				
Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	%	Redukált terület
Iroda	emelet	11,66 m ²	100%	11,66 m ²
Iroda	emelet	8,37 m ²	100%	8,37 m ²
Mosdó	emelet	1,24 m ²	100%	1,24 m ²
Wc	emelet	0,68 m ²	100%	0,68 m ²
Zuhanyzó	emelet	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
Előtér	emelet	19,15 m ²	100%	19,15 m ²
Kazán	emelet	2,50 m ²	100%	2,50 m ²
Raktár	emelet	1,76 m ²	100%	1,76 m ²
Terem	emelet	40,52 m ²	100%	40,52 m ²
Terem	emelet	9,68 m ²	100%	9,68 m ²
Terem	emelet	26,55 m ²	100%	26,55 m ²
Terem	emelet	21,15 m ²	100%	21,15 m ²
Terem	emelet	24,25 m ²	100%	24,25 m ²
Előtér	emelet	3,78 m ²	100%	3,78 m ²
Erkély	emelet	2,83 m ²	0%	0,00 m ²
Egyéb helyiség összesen:	emelet	175,00 m ²	100%	172,17 m ²
Teljes nettó alapterület, kerekítve:		175 m ²		172,17 m²

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> kertvárosi környezetben elhelyezkedő 	<ul style="list-style-type: none"> egyedi védelem alatt álló épület közmű fejlesztés szükséges bérbeadásra jelen állapotában alkalmatlan
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> nincsenek

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok módszerével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük a Budapesten belüli elhelyezkedést, közlekedést, erkély/terasz kapcsolatot, műszaki állapotot, parkolási lehetőséget, ingatlanon belüli elhelyezkedést, közműhelyzetet, társasház műszaki állapotát belső elrendezést és a funkciót a következő táblázat szerint: Számításainkat az *1. számú táblázat* tartalmazza.

1. számú táblázat

Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XV., Bezsilia Nándor utca 36. I.em.	XV. Pestújhely	XV. Bethlen Gábor utca	XV. Szent Korona útja 11.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. február	2021. február	2021. február
Adat forrása		ingatlan.com/31866548	ingatlan.com/32001643	ingatlan.com/32001526
Ingatlan típusa	egyéb helyiség (könyvtár)	lakóház	lakás	lakás
Bruttó ár		34 900 000 Ft	32 000 000 Ft	49 900 000 Ft
Nettó ár		27 480 315 Ft	25 196 850 Ft	39 291 339 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kínálati korrekció mértéke: -10%	24 732 283 Ft	22 677 165 Ft	35 362 205 Ft
Épület alapterülete	172 m ²	100 m ²	128 m ²	123 m ²
Fajlagos ár		247 323 Ft/m ²	177 165 Ft/m ²	287 498 Ft/m ²
Szöveges leírás	Az épület első emeletén található, teljesen felújítandó, erkélyes (2,83 m ²) helyiség. A helyiség mérőórákkal nem rendelkezik, az épület összközműves.	Az osztatlan közös tulajdonban lévő telekingatlanon két épület található. A különálló, földszintes lakóépület komfortos, felújítandó műszaki állapotú.	Hét lakásos lakóépületben két szintes (fszt, 68 m ² ; em. 60 m ²), 3+1 fűszobás, komfortos, felújítandó lakás. 100 m ² kert kapcsolat tartozik hozzá.	Kilenc lakásos társasházban 3 szobás, komfortos, közepes állapotú lakás. Egy gépkocsi beálló, kert használat tartozik hozzá.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Pestújhely	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Erkély/Terasz	kicsi erkély	terasz	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	2%	2%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	közepes
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen (ingyenes)	közterületen (ingyenes)	közterületen (ingyenes)	telekingatlanon belül (gépkocsi beálló)
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Épületen belüli elhelyezkedés	első emelet	kedvezőbb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció		-5%	5%	2%
Közműhelyzet	mérőóra nincsenek, az épület összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Alapterület	172 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-5%	-5%
Társasház műszaki állapota	felújítandó	közepes	közepes	közepes
		-5%	-5%	-5%
Belső elrendezés	egy szintes	egy szintes	belső kétszintes	egyszintes
		0%	2%	0%
Funkció	egyéb helyiség (könyvtár)	lakóház	lakás	lakás
Korrekció mértéke		-8%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-33%	-11%	-31%
Korrigált fajlagos ár	173 919 Ft/m ²	165 706 Ft/m ²	157 677 Ft/m ²	198 373 Ft/m ²
Korrigált ár	29 914 057 Ft	fajlagos m ² ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:	29 900 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XV. ker., Bezsilla Nándor utca 36. I. emelet alatti, 82072/0/A/9 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

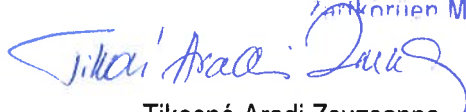
Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 29 900 000 Ft + áfa,
azaz huszonkilencmillió-kilencszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve: 173 800 Ft/m² + áfa,
azaz egyszázhetvenháromezer-nyolcszáz forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2021.02.26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 0750/1992

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenttartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztxenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztxenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/122253/2020

2020.04.30

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82072/0/A/9 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Bezsilla Nándor utca 36. 1. emelet. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	172	0 0	172/514	önkormányzati
Bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24				

2. bejegyző határozat: 41892/1997/1997.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 140024/1/2000/00.05.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 41892/1997/1997.01.24

törölő határozat: 140024/1/2000/00.05.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140024/2000/1997.01.24.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: kiigazítás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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

Térképmásolat

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bozinyák tér 3. 1990 Budapest, Pf. 101

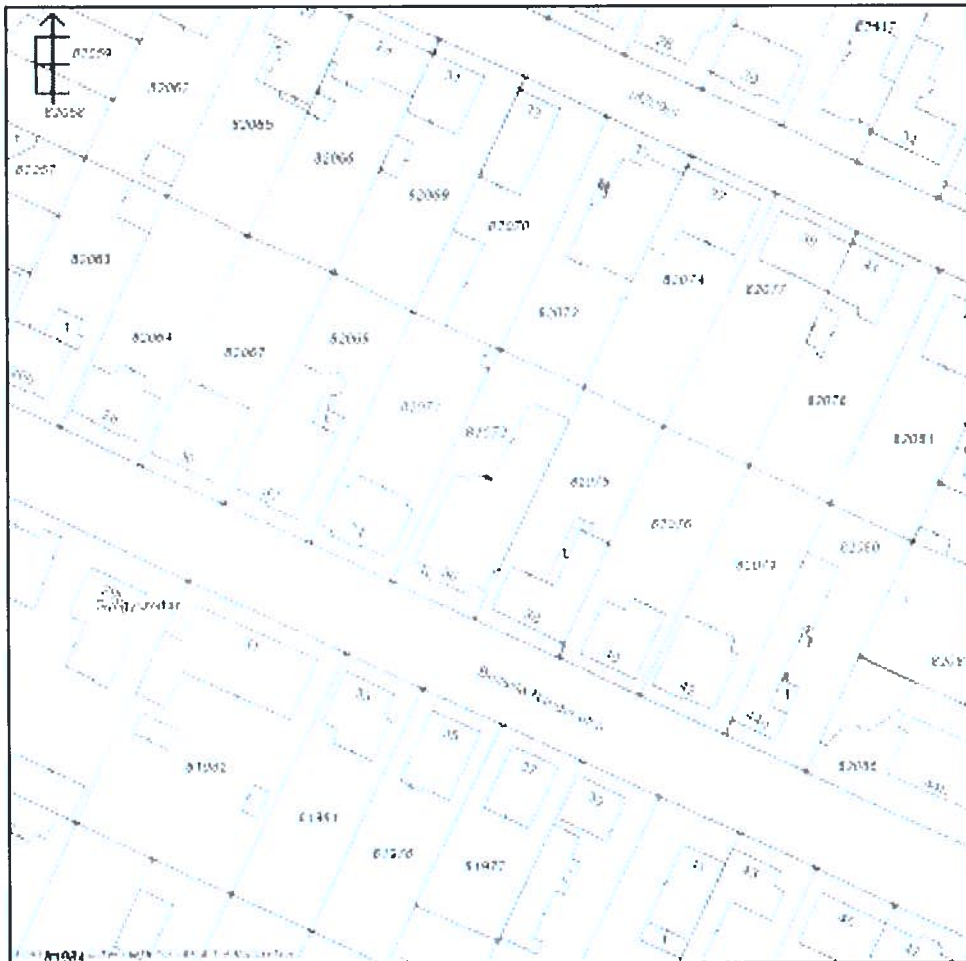
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.11 08:11:59

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX/KER. belterület 82072

Megrendelés szám: 9000-257-2019

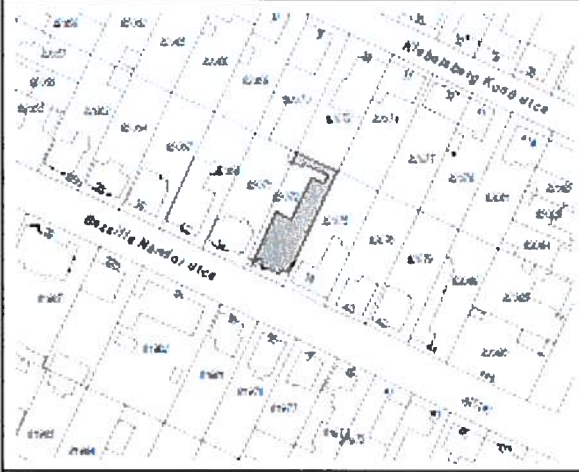



Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás napján meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat másolás levételezésre nem használható!

Kerületi védelem alatt álló jegyzék

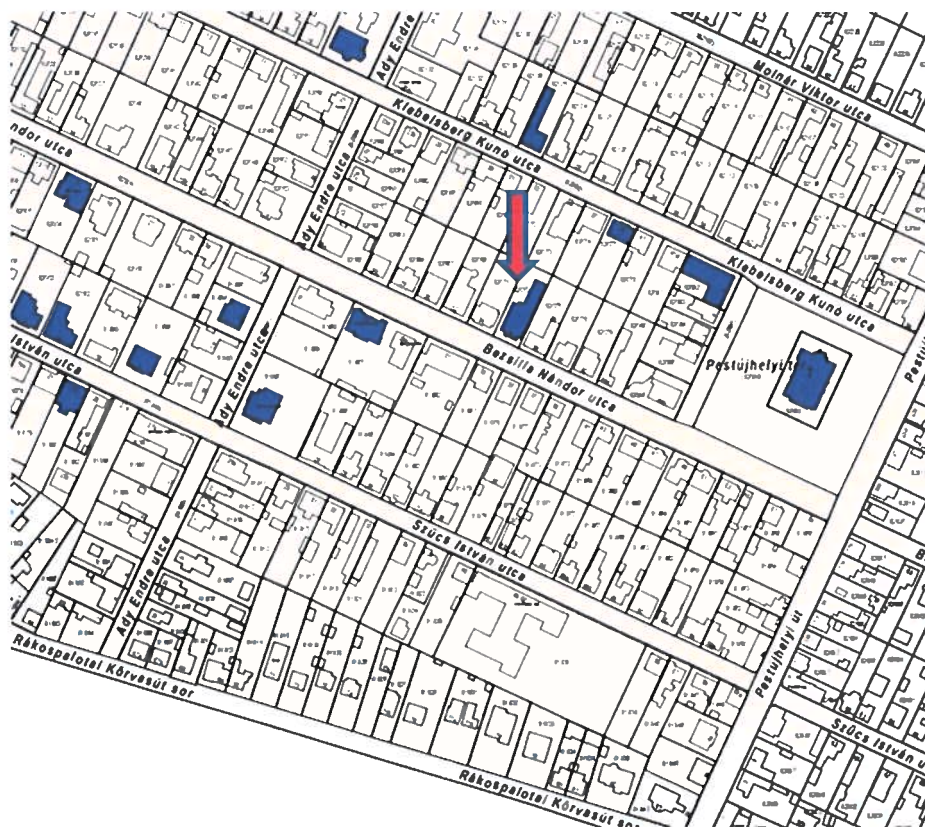
RAKOSPALOTA – PESTÚJHELY ÉPÍTÉSZETI ÉRTEKEI

Városrész: PESTÚJHELY	Utca, házszám: BEZSILLA NÁNDOR UTCA 36.	45.
		Hircz: B2072 Tulajdonviszony: magán / önkormányzat vegyes tulajdon (6 db önkormányzati lakás)
Jelenlegi funkció: lakóépület Eredeti funkció: lakóépület Építész: - Építtető: - Építés éve: 1910 körül Megjegyzés: -		Hatályos védelem: kerületi egyedi védelem
<p>Jelleg, értékelés: Előkerben oldalszáma épült, összetett tömegű, magostöbbszintes szecessziós villa, erkélyekkel, közrefogott középső Magntorony-szerű kiemeléssel részese, pestújhelyi szokás szerinti erősen kiemelt augszoni. Bár a föld alatti palára szerinti, az épület hízelesen maradt meg: tetőformájait, tömegalakítását, gazdag mintázott eredeti gipszszobrászati, kovácsoltvas értékeit, eredeti osztott üvegezésű ablakait és értékes szecessziós kovácsoltvas kerítését is megőrizte. A területére végig benyúló oldalszámi árnyékos, fanyúlással veszen zárulók. Magyarországon ritkábban környezetben működött.</p> <p>Védendő értékek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beépítési mód, arányok, tetőforma - homokosított vázlatos architektúra, nyílászárók (eredeti a tő és ablakok), kovácsoltvas munka, erkélyrács - eredeti, falközi pilléres és főkabazárú kovácsoltvas kerítés 		
Bibliográfia: Eredeti tervek, dokumentumok: Részlet képek:	Fotók: 	
 	Adatteljesítő: Böröczsi Beáta Adatteljesítési ideje: 2017.	
Adatteljesítő: Böröczsi Beáta Adatteljesítési ideje: 2017.		Foto: Böröczsi Beáta, 2017

RAKOSPALOTA – PESTÚJHELY ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI

Városrész: PESTÚJHELY	Utca, házszám: BEZSILLA NÁNDOR UTCA 36.	45.
		
		
<p>Fotó: Böröcz Beáta, 2017</p>		

Az ingatlan kerületi védelmére vonatkozó szabályozás



JELMAGYARÁZAT

KERÜLETI VÉDETT ÉRTÉKEK:

 Védett településrész (VT)

 Védett épület, építmény (épített fészület) (VÉ)

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (IX. 29.)1 önkormányzati rendelete Budapest XV. kerület településkép védelméről (kivonat)

5. Az egyedi védelem meghatározása

9. § (1) Egyedi védett épület, építmény (VÉ) minden olyan alkotás, épület, építmény, amely a város történelmileg kialakult sajátosságainak hordozója, a városkép megőrzésének jelentős eleme és építészeti szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, de országos, illetve fővárosi védelem alatt nem áll. (2) Az egyedi védelem alatt álló épületek, építmények tételes felsorolását a 2. melléklet 3. pontja, térképi ábrázolását a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

8. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

15. § (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. A használat a védett objektum történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

16. § (1) A kerületi védelem bármely kategóriájával érintett ingatlanon csak olyan építési, vagy részleges bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

(2) Az egyedi védett épület, építmény (VÉ) felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni, megsemmisülése esetén rekonstruálni az építmény:

a) tömegformáját,

b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,

c) kéményeit,

d) homlokzati tagozatait,

e) homlokzati díszítőelemeit és egyéb részletképzéseket,

f) egyéb épülettartozékait (rács, vasalat, világítótest, korlát stb.),

g) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,

h) anyaghasználatát (tetőhéjalása az eredetihez hasonló színű és mintázatú korszerű építőanyaggal felváltható),

i) eredeti homlokzati színezését.

(3) A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, tetőterének beépítését, esetleges bővítését a védettség nem akadályozza. A védelem érdekében elő kell segíteni a mai kor igényeinek megfelelő használatukat.

17. A kerületi egyedi védelem alatt álló értékekre (VÉ) vonatkozó egyedi építészeti követelmények

74. § (1) A védett épületek homlokzati színezésénél amennyiben nem igazolható korábbi dokumentumok alapján az eredeti szín, akkor a környezetébe illeszkedő színezési módot, pasztell árnyalatú föld színeket lehet alkalmazni. Rikító, telített szín nem alkalmazható.

(2) A védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagával összhangban kell lennie.

(3) Egyedi védett épület átalakítása, bővítése esetén az utcai homlokzaton garázskapu, vagy gépkocsi behajtó kapuja utólag nem alakítható ki.

(4) A védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezés, annak tartozéka nem helyezhető el.

Társasházi alapító okirat (kivonat)

2005. évi 21. 14753

Pálota, Hajdúcsanak RT

4147147

811

Alapító: Dr. V. V. V.
Alapítási díj: 10.000.000,-
Alapítási költség: 10.000.000,-
Alapítási költség: 10.000.000,-

Társasházi Alapító Okirat



Alapítási okirat

Az alábbiakban megnevezett alapítók, a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811, az alábbiakban megnevezett ingatlanok tulajdonosai, 2005. évi 21. 14753 számú törvény szerinti eljárás során a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapítására egyetértően hozzájárultak, és az alapítási díj megfizetését is megígérték. Az alapítók a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapítását a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapító okiratában foglalt feltételek mellett vállalták. Az alapítók a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapítását a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapító okiratában foglalt feltételek mellett vállalták.

A Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapítását a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapító okiratában foglalt feltételek mellett vállalták. Az alapítók a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapítását a Pálota, Hajdúcsanak RT, 4147147, 811 alapító okiratában foglalt feltételek mellett vállalták.

Alapítók nevei

- I. Alapító: Dr. V. V. V.
- II. Alapító: Dr. V. V. V.
- III. Alapító: Dr. V. V. V.
- IV. Alapító: Dr. V. V. V.

1. **Belton Holding RI**
 A. Belton Holding RI, a corporation organized under the laws of the State of Rhode Island, is the owner of the real estate described in the attached schedule of real estate. The real estate is located in the City of Providence, Rhode Island, and is described as follows:

1. **Belton Holding RI**
 A. Belton Holding RI, a corporation organized under the laws of the State of Rhode Island, is the owner of the real estate described in the attached schedule of real estate. The real estate is located in the City of Providence, Rhode Island, and is described as follows:

2. **Belton Holding RI**
 A. Belton Holding RI, a corporation organized under the laws of the State of Rhode Island, is the owner of the real estate described in the attached schedule of real estate. The real estate is located in the City of Providence, Rhode Island, and is described as follows:

3. **Belton Holding RI**
 A. Belton Holding RI, a corporation organized under the laws of the State of Rhode Island, is the owner of the real estate described in the attached schedule of real estate. The real estate is located in the City of Providence, Rhode Island, and is described as follows:

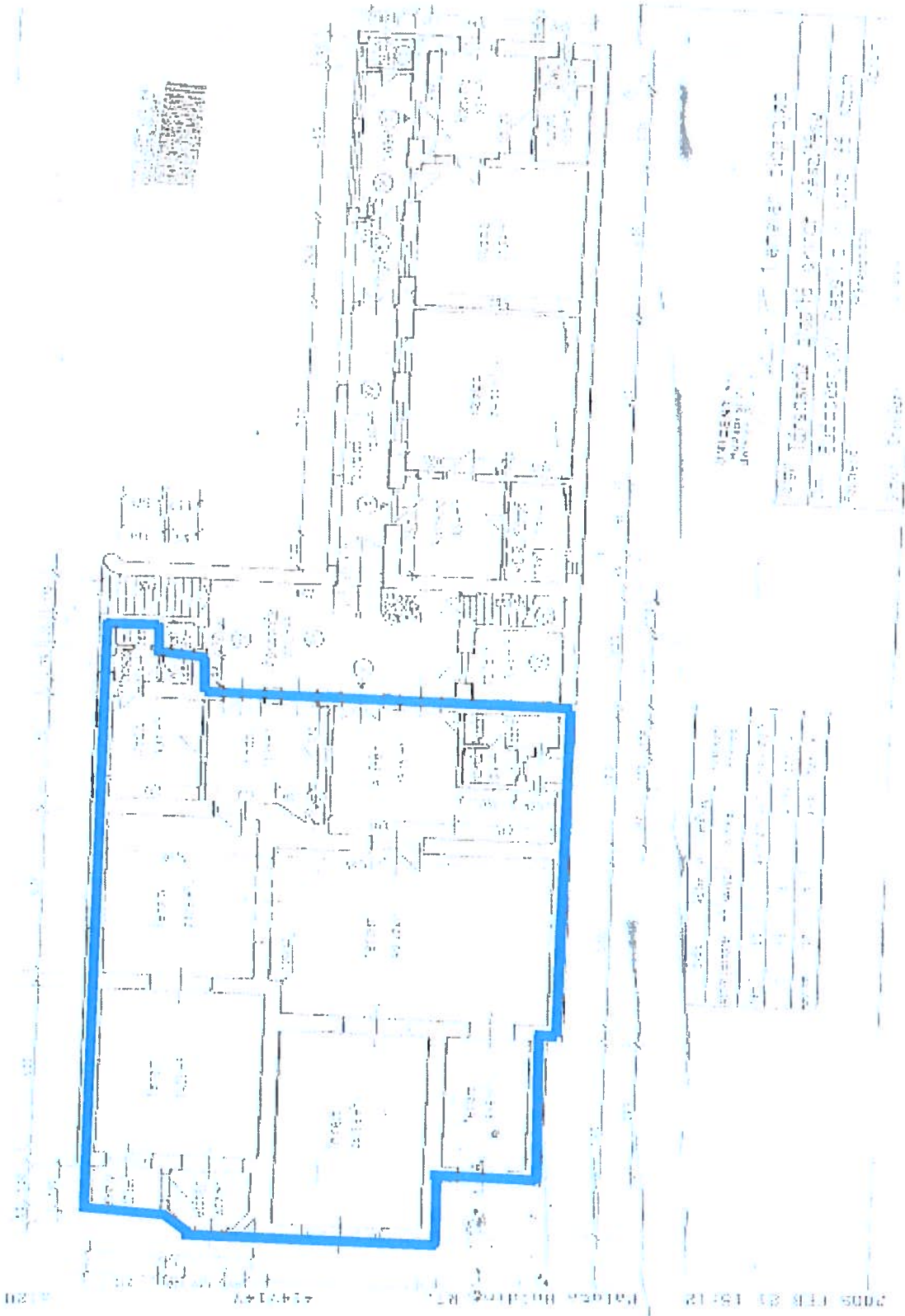
4. **Belton Holding RI**
 A. Belton Holding RI, a corporation organized under the laws of the State of Rhode Island, is the owner of the real estate described in the attached schedule of real estate. The real estate is located in the City of Providence, Rhode Island, and is described as follows:

5. **Belton Holding RI**
 A. Belton Holding RI, a corporation organized under the laws of the State of Rhode Island, is the owner of the real estate described in the attached schedule of real estate. The real estate is located in the City of Providence, Rhode Island, and is described as follows:

6. **Belton Holding RI**
 A. Belton Holding RI, a corporation organized under the laws of the State of Rhode Island, is the owner of the real estate described in the attached schedule of real estate. The real estate is located in the City of Providence, Rhode Island, and is described as follows:

7. **Belton Holding RI**
 A. Belton Holding RI, a corporation organized under the laws of the State of Rhode Island, is the owner of the real estate described in the attached schedule of real estate. The real estate is located in the City of Providence, Rhode Island, and is described as follows:

Alaprajz



Képek



Utcakép



Utca felőli nézet



Utca felőli homlokzat



Oldalkert felőli nézet



Homlokzat



Oldalkert felőli homlokzat



Külső lépcső



Bejárat



Előtér



Könyvtár

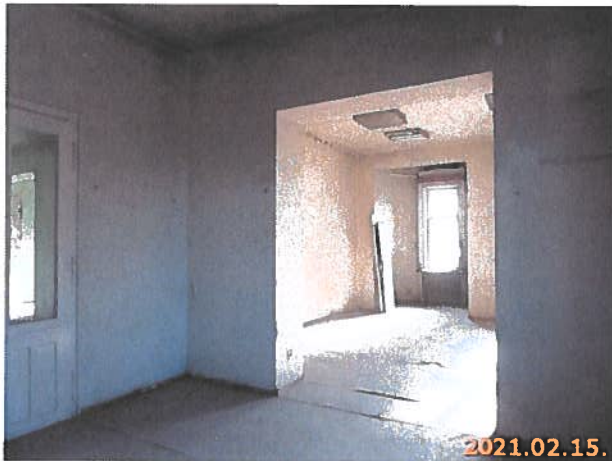


Könyvtár





Könyvtár



Könyvtár és olvasóterem



Vegyes tüzelésű kazán



Közlekedő



Mosdó, WC



Könyvtár előtti előtér, közlekedő



Társasházi közös kert