

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 27

Helyrajzi szám 82730

A/4

Jogi rendezettsége: Rendezett
a(z) .../2017. ikt. sz. előterjesztés 6.b. melléklete

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	József Attila utca 53		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Földszint	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete: közös tulajdoni hányada:	m ² :	
L 04			67/213	
L 05	A lakásból résztulajdon:		67/213	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany		1
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany		5
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	42.2
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:	1	L 25	m ² :	11
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.1
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² :	5.2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	1.1
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 :	67.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	67.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 27

Helyrajzi szám 82730

A/4

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	294 476
L 43	Becsült érték	2004	8 649 814
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 30

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 27

Helyrajzi szám 82730

A/4

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 251 814	251 814
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 42 662	294 476

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MAJ.23.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56345 / 2014
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

G.a. melléklet

a

Budapest XV. kerület, József Attila utca 53. földszint 4. sz. alatti, 82730/0/B/4
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, József Attila utca 53.
földszint 4.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82730/0/B/4

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

7.090.000,-Ft azaz Hétmillió-kilencvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 20.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 11.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 82730/0/B/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület József Attila utca 53. szám földszint 4. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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

4.2. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a József Attila utca Pestújhelyi úti sarkához közel, 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, és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Pestújhelyi úton (124) és a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejárattal, de utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A József Attila utca ezen szakaszán átlag alatti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 3 1909-ben épült épület található. Az utcafronton hézagossá zártsorú beépítéssel járdavonaltól kis előkerttel elválasztva, és oldalhatárra épült, földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház, az udvarban a két oldalhatárra épített földszintes magastetős, alapincézetlen lakóépület épült. A társasházban 7 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló utcafronti épület téglalap - terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózással és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű nyereg kialakítású tető, cserép fedéssel. Az egy lakásos lakóépület vezetékes gáz kivételével teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület gyenge állagban épült, nagyon leromlott állapotban van.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. József Attila utca
53. földszint 4.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82730/0/B/4

tulajdoni hányada: 67/213

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 727 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

228,7 m²

ingatlan alapterülete: 67 m²

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az utcafronti épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, de utcai elhelyezkedésű kétszobás komfortos lakás. Az épület ebből az egy lakásból áll, pinchelyiség tartozik hozzá. A falak vakoltak, mézsfestettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a burkolatok nagyon leromlott, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtés lehetett. 2008. szeptembere óta üresen áll, a lakás és a ház állapota rendkívül leromlott, teljes felújítást igénylő. Önálló elhelyezkedése, mérete és alaprajzi elrendezése miatt jelentős felújítással kedvező adottságú lakás alakítható ki.

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, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás és az épület állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

- ▲ kedvező adottságú, önálló épületben levő utcafronti lakás +5 %

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás és az épület műszaki állapota -60 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -55 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$67 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 7.085.250,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **7.090.000,- Ft** azaz **Hétmillió-kilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

7.090.000,- Ft azaz **Hétmillió-kilencvenezer forint.**

A Bp. XV. József Attila utca 53. földszint 4. szám alatti 82730/0/B/4 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

7.090.000,-Ft azaz **Hétmillió-kilencvenezer 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 11.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató



PALOTA HOLDING ZRt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/129921/2017
2017.04.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 62730/0/B/4 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. József Attila utca 53. földszint, ajtó:4. *felülvissagá...

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	67	2 0	67/213	önkormányzat

Bejegyző határozat: 50718/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50718/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 50718/1/1998/98.02.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

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

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170419095223LhQdgd2qKaya-109822961...> 2017. 04. 19.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



A lakást magába foglaló utcafronti épület:

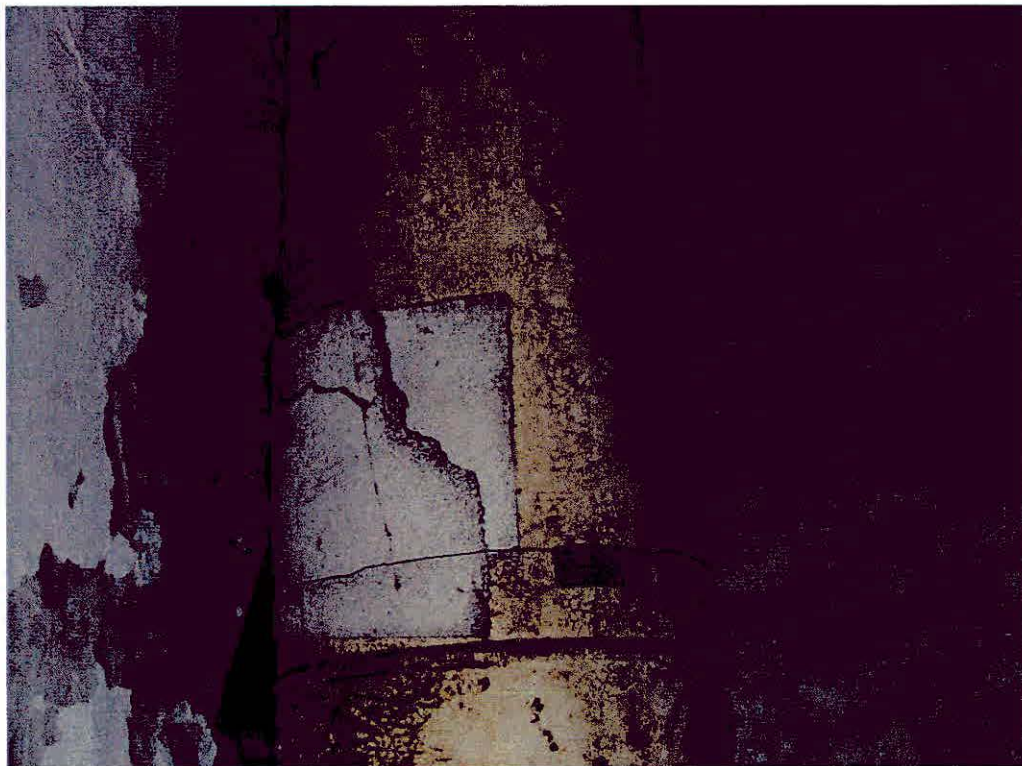
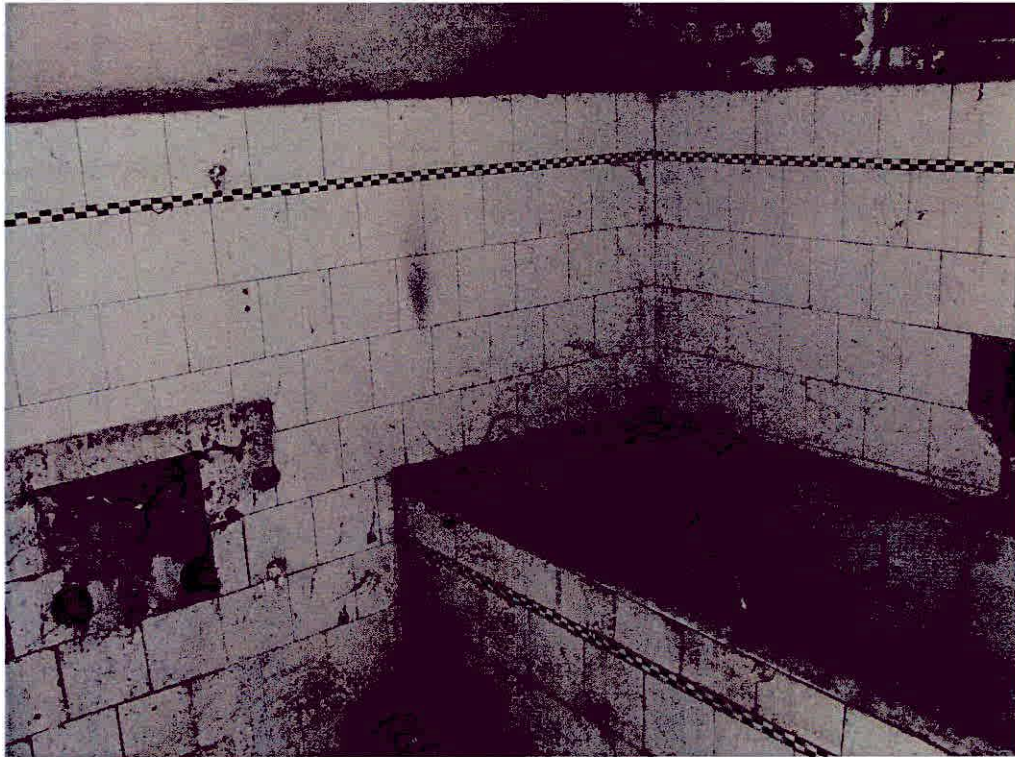


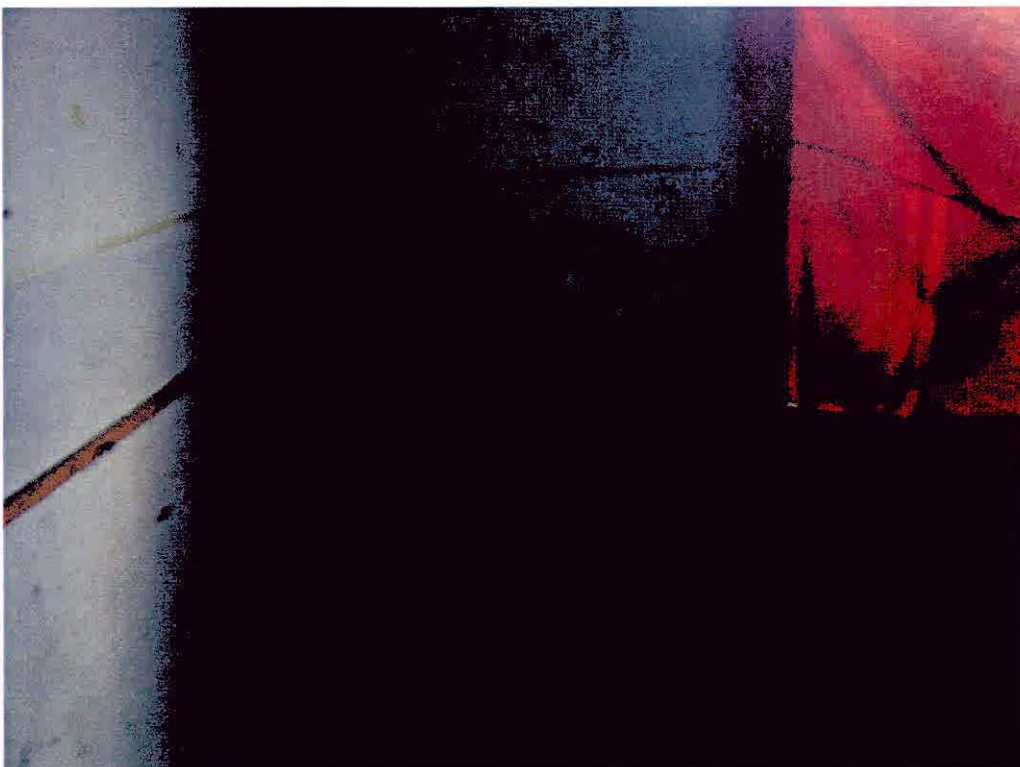


A lakás:











lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 88

Helyrajzi szám 86758

B/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Kinizsi utca 109		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	35
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/164	
L 05	A lakásból résztulajdon:		35/164	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	18
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:	1	L 25	m ² :	7
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.6
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m ² :	1.8
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 tartozkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	35.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	35.4

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 88

Helyrajzi szám 86758

B/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	531 136
L 43	Becsült érték	2010	3 849 648
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 30

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 88

Helyrajzi szám 86758

B/1

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 57 950	57 950
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 6 488	64 438
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 374 198	438 636
L 42.4	Bruttó érték változás	2010	+ 92 500	531 136

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56347/217
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

7. a. melléklet

Budapest XV. kerület, Kinizsi utca 109. földszint 3. sz. alatti, 86758/0/B/1
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Kinizsi utca 109.
földszint 3.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 86758/0/B/1

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási
ajánlat céljára

A megállapított érték:

3.290.000,-Ft azaz Hárommillió-
kettőszázkilencvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2017. március 20.

Az értékelés fordulónapja:
2017. április 11.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86758/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Kinizsi utca 109. szám földszint 3. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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

4.2. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Kinizsi utca Dugonics utcai sarkához közel, 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, és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű félkomfortos lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Kinizsi utca ezen szakaszán átlag alatti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 2 épület található. Az utcafronton hézagos zártosú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült, földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház, az udvarban a hátsó telekhatárra épített földszintes magastetős, részben alapincézett lakóépület épült. A társasházban 4 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló udvari épület 1935-ben épült eredetileg gazdasági épületnek. Téglá sávalapozással vízszigetelés nélkül, hagyományos hosszfófalas téglá függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földémszerkezet a pince felett poroszsüveg boltozat, zárófödeme borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű bakdúcos félnyereg és nyeregtetős kialakítású, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A gyenge szerkezetű épület nagyon leromlott állapotú, a falakon mindenhol felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolatomlás tapasztalható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Kinizsi utca 109. földszint 3.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86758/0/B/1

tulajdoni hányada: 35/164

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 599 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

127,8 m²

ingatlan alapterülete: 35 m²

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az udvari épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű félkomfortos lakás. A lakás előszoba, szoba konyha és WC helyiségekből áll, 35 m² alapterületű. A falak vakoltak, mészfestettek, a padozaton a szobában hajópadló, a konyhában mozaiklap, a burkolatok nagyon leromlott, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolat pergés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, a bejárati ajtó műanyag, a fa nyílászárók cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtéssel történt. A lakás és az épület állapota rendkívül leromlott, teljes felújítást igénylő. 2014. szeptemberétől üres.

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, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás és az épület állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -45 %
- ▲ az épület műszaki állapota -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -60%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$35 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,40 = 3.290.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.290.000,- Ft** azaz **Hárommillió-kettőszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

3.290.000,- Ft azaz **Hárommillió-kettőszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Kinizsi utca 109. földszint 3. szám alatti 86758/0/B/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

3.290.000,-Ft azaz Hárommillió-kettőszázkilencvenezer 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 11.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató



PALOTA HOLDING ZRt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelési szám: 8000004/130094/2017

2017. 04. 19.

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 86758/0/B/1 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Kínási utca 109. földszint, ajtó:3. *felülvizsgálat al

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form
------------	---------------	--------------	-----------------	----------------

lakás	35	1 0	35/164	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 189381/1995/1995.10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott társasházak.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 189381/1995/1995.10.17

jogcím: államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 109381/1995/1995.10.17

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

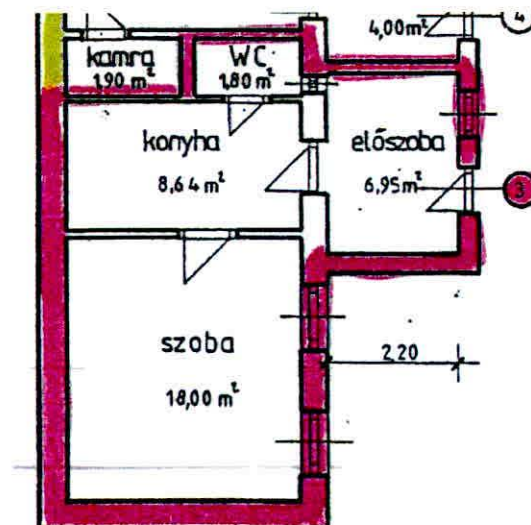
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030420170419095223LhQdgf2qKaya-77144293-...> 2017. 04. 19.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



A lakás:











lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám 86980

A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett
a(z) .../2017. ikt. sz. előterjesztés 8.b. melléklete

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Pázmány Péter utca 108		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	31
L 04		közös tulajdoni hányada:	31/377	
L 05	A lakásból résztulajdon:		31/377	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5		
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos 2		
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz 4		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler 5		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	20
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 :	8.5
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	2.5
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 :	31
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	31

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám 86980

A/2

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	1 063 655
L 43	Becsült érték	2016	4 004 449
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 30

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám 86980

A/2

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 185 279	185 279
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 206	189 485
L 42.3	Bruttó érték változás	2016	+ 874 170	1 063 655

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MAJ.23.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56310/2017
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

s.a. melléklet

Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 108. földszint 2. sz. alatti,
86980/0/A/2 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 108.
földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 86980/0/A/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási
ajánlat céljára

A megállapított érték:

2.910.000,-Ft azaz Kettőmillió-
kilencszáztízezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 20.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 11.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86980/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Pázmány Péter utca 108. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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

4.2. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Pázmány Péter utca Szerencs utcai sarkához közel, 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 és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejárattal, utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Pázmány Péter utca ezen szakaszán átlag alatti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon 2 lakóépület található. Az épületek 1901-ben épültek, oldalhatáron állóan, kis előkerttel, földszintes, magastetős, alapincézetlen kialakítással. A társasházban 11 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló épület téglalap alapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fődém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű, az utcafronton kontyolt nyereg tetős, az udvari szárnyon félnyereg tetős kialakítású, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Pázmány Péter utca
108. földszint 2.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86980/0/A/2

tulajdoni hányada: 31/377

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/7 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 1193 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

98,10 m²

ingatlan alapterülete: 31 m²

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az udvari épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfortos lakás. A lakás szoba, konyha és fürdő - WC helyiségekből áll, 31 m² alapterületű. A falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában és a WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok leromlott, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás tapasztalható. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése gázkonvektorral történhetett. A lakás állapota leromlott, teljes felújítást igénylő. 2014. márciusától üres.

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.

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik, vagy használhatatlan. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik, vagy használhatatlan. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -45 %
- ▲ sötét udvari lakás -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -60%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$31 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,40 = 2.914.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.910.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-kilencszáztízezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.910.000,- Ft azaz **Kettőmillió-kilencszáztízezer forint.**

A Bp. XV. Pázmány Péter utca 108. földszint 2. szám alatti
86980/0/A/2 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**2.910.000,-Ft azaz Kettőmillió-
kilencszáztízezer forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 11.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

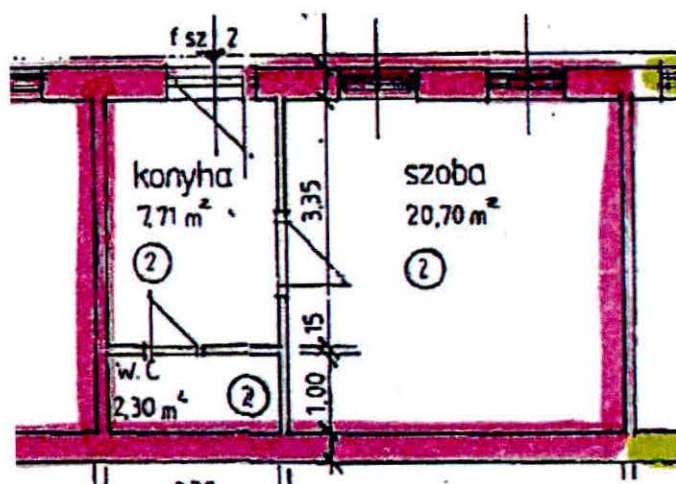


PALOTA HOLDING ZRt.

térkép:



lakás alaprajza:



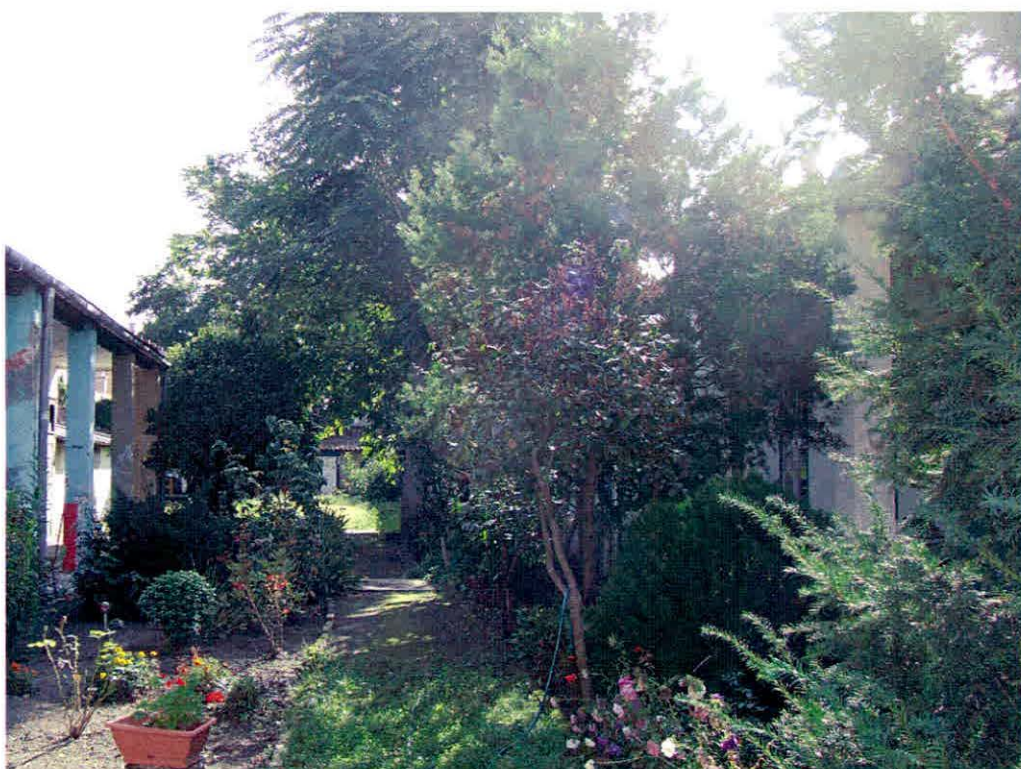
Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



A lakás:











A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Pázmány Péter utca 108		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	30
L 04		közös tulajdoni hányada:	30/377	
L 05	A lakásból résztulajdon:		30/377	
L 06	A lakás forgalomképessége:	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 helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	19.8	
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 :	7.3
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	2.2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :		
L 31		WC:		db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	29.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	29.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám 86980

A/3

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	835 769
L 43	Becsült érték	2004	3 688 219
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg: 11222 - 122 Helyrajzi szám 86980

A/3

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 817 219	817 219
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 18 550	835 769

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56321/2017
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKEELÉS

a

g. a. melléklet

Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 108. földszint 3. sz. alatti,
86980/0/A/3 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Értékelési Iroda		
Jegyzői Irodára érkezett		
Értékelési szám:	2 / 51589-1/2017	
2017 MÁJ 05.		
Értékelési vezető:	Melléklet:	Ugyanlappal:
	-	H. J.

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 108. földszint 3.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 86980/0/A/3

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

2.820.000,-Ft azaz Kettőmillió-nyolcszázhuszezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 20.

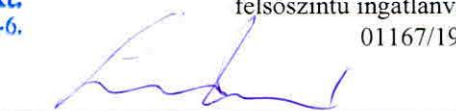
Az értékelés fordulónapja: 2017. április 11.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Szűraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86980/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Pázmány Péter utca 108. szám földszint 3. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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

- 4.2.** Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Pázmány Péter utca Szerencs utcai sarkához közel, 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 és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejárattal, utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Pázmány Péter utca ezen szakaszán átlag alatti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitéve.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon 2 lakóépület található. Az épületek 1901-ben épültek, oldalhatáron állóan, kis előkerttel, földszintes, magastető, alapincézetlen kialakítással. A társasházban 11 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló épület téglalap alapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű, az utcafronton kontyolt nyeregvető, az udvari szárnyon félnyeregvető kialakítású, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Pázmány Péter utca
108. földszint 3.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86980/0/A/3

tulajdoni hányada: 30/377

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/7 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 1193 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

94,9 m²

ingatlan alapterülete: 30 m²

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az udvari épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfortos lakás. A lakás szoba, konyha és fürdő - WC helyiségekből áll, 30 m² alapterületű. A falak vakoltak, festettek, a WC helyiségben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában és a WC helyiségben cementsimítás. A burkolatok nagyon leromlott, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás tapasztalható. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtéssel történhetett. A lakás állapota leromlott, teljes felújítást igénylő. 2014. márciusától üres.

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.

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik, vagy használhatatlan. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik, vagy használhatatlan. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -45 %
- ▲ sötét udvari lakás -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -60%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$30 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,40 = 2.820.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.820.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-Nyolcszázhuszezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.820.000,- Ft azaz **Kettőmillió-nyolcszázhuszezer forint.**

A Bp. XV. Pázmány Péter utca 108. földszint 3. szám alatti
86980/0/A/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**2.820.000,-Ft azaz Kettőmillió-
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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 11.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

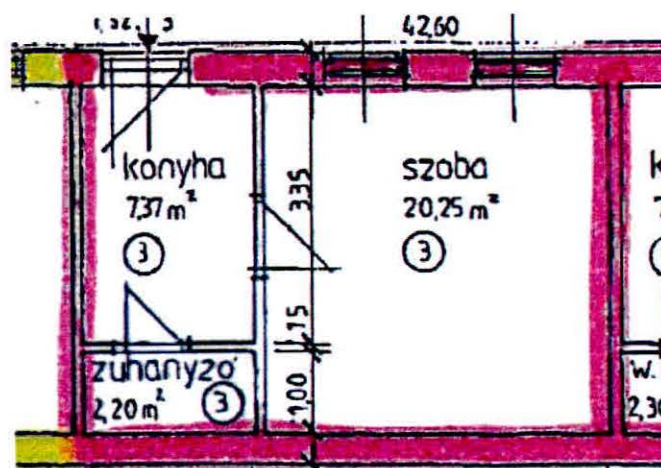


PALOTA HOLDING ZRT.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



A lakás:







lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 152

Helyrajzi szám 87198

A/4

Jogi rendezettsége: ^{a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 10.b. melléklete} Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Rádda Barnen utca 35		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	33
L 04		közös tulajdoni hányada:	190/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:		190/1000	
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:	Villanybojler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	15.9
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:	1	L 25	m ² :	3.5
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.7
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² :	4.5
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 :	32.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	32.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 152

Helyrajzi szám 87198

A/4

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	62 654
L 43	Becsült érték	2004	3 326 832
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 152

Helyrajzi szám 87198

A/4

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 59 832	59 832
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 822	62 654

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MAJ.23.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56824/2017
Érk. dátum:	2017 MÁJUS

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

10. sz. melléklet

Budapest XV. kerület, Rádda Barnen utca 35. földszint 4. sz. alatti,
87198/0/A/4 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Rádda Barnen utca 35. földszint 4.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87198/0/A/4

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

4.270.000,-Ft azaz Négymillió-
kettőszázhetvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 20.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 11.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87198/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Rádda Barnen utca 35. szám földszint 4. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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

4.2. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Rádda Barnen utca Bocskai utca és Beller Imre 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 és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 124, 224, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Rádda Barnen utca ezen szakaszán átlag alatti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

Az utcafronton hézagos zártos beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült, földszintes, magastető, részlegesen alapincézett L alakú lakóház épült. A társasházban 4 db lakás található. Az épület téglalapozással, hagyományos hosszfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet a pince felett kőboltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű kétállásos, kontyolt nyeregvető kialakítású, pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület felújítandó állapotú.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Rádda Barnen utca
35. földszint 4.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87198/0/A/4

tulajdoni hányada: 190/1000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L2/A/XV/4/INT (kisvárosias zárt sorú lakóterület)

a telek területe: 602 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

114,4 m²

ingatlan alapterülete: 33 m²

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. A lakás előszoba, szoba, konyha és fürdő – WC, és kamra helyiségekből áll, 33 m² alapterületű. A fürdő -WC helyiség a konyhából lett leválasztva. A falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a fürdőben mázas kerámia. A burkolatok állapota leromlott, cserélendő. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás nyomai láthatók. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtéssel történhetett. A lakás és az épület állapota leromlott, teljes felújítást igénylő. 2011. júniusától üres.

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, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

▲ az épület és a lakás műszaki állapota -45 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -45 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$33 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 4.265.250,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **4.270.000,- Ft** azaz **Négymillió-kettőszázhetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

4.270.000,- Ft azaz **Négymillió-kettőszázhetvenezer forint.**

A Bp. XV. Rádda Barnen utca 35. földszint 4. szám alatti 87198/0/A/4 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**4.270.000,-Ft azaz Négymillió-
kettőszázhetvenezer 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 11.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

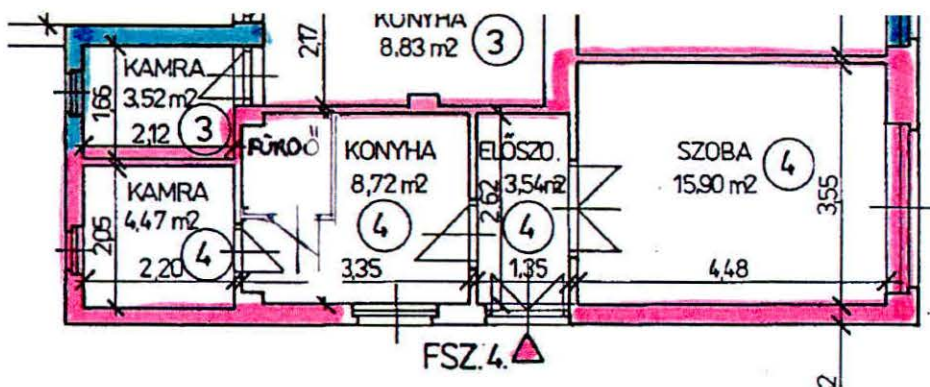


PALOTA HOLDING ZRt.

térkép:



lakás alaprajz:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:









lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 137

Helyrajzi szám 80675

B/1

Jogi rendezettsége: a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 11.b. melléklete
Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Rákos út 185/A-B		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Alagsor	ajtó: 13.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	64
L 04		közös tulajdoni hányada:	64/840	
L 05	A lakásból résztulajdon:		64/840	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Gázboyler		4

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	35.2
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:	1	L 25	m ² :	7.7
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	13.1
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m ² :	.6
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	7.1
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 :	63.7
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	63.7

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 137

Helyrajzi szám 80675

B/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	331 213
L 43	Becsült érték	2004	9 609 687
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 137

Helyrajzi szám 80675

B/1

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 297 687	297 687
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 33 526	331 213

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MAJ.23.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56 527 / 2017
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02.

*2.
1. sz. melléklet*

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a *11. a. melléklet*
Budapest XV. kerület, Rákos út 185. alagsor 13. sz. alatti, 80675/0/B/1
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Rákos út 185. alagsor 13.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 80675/0/B/1

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

3.000.000,-Ft azaz Hárommillió forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2017. március 21.

Az értékelés fordulónapja:
2017. április 11.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyongazdálkodási értékelő
01167/1992



3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 80675/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Rákos út 185. szám alagsor 13. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő alagsori öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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 Rákos út és a Wysocki utca sarkán, kisvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlan járdavonalra épített, hézagos zárt sorú beépítésű földszintes, magastetős lakóépületeket tartalmazó utcák kereszteződésében helyezkedik el, de a Rákos út túloldalán parkos környezetben az 1970-es években épült 10 emeletes panel pontházak találhatók. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastruktúrális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt a Rákos úton és Wysocki utca utcában sem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és a Wysocki utcában (25, 125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető alagsori, udvari (kerti) bejáratú, utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Rákos út ezen szakaszán átlag feletti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. L alakú, utcafrontja minkét utcára megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon két lakóépület található. A két utcafronton hézagos zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült, 1 emeletes, magastetős, részlegesen alapincézett L alakú lakóház épült. A másik épület járdavonalra, oldalhatárra és hátsó telekhatárra épült L alakú földszintes, részben alapincézett, magastetős lakóház. A társasházban 18 db lakás és 4 db helyiség található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó épület 1920-ban épült téglasávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglaszerű függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet a pince és földszint felett acélgerendák közé épített téglabetétes beton síkfödém, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű, három állószékes, nyeregvetés az utcai oldalon manzard kialakítású, azbesztcement síkpalával és hullámpalával fedett. A lakóépületek teljes közműellátottsággal rendelkeznek.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Rákos út 185.
alagsor 13.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80675/0/B/1

tulajdoni hányada: 64/840

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/5 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 1089 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

83,0 m²

ingatlan alapterülete: 64 m²

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

A társasháztulajdont Alapító Okiratban rögzítésre került:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az 1 emeletes saroképület alagsorában található, udvari (kerti) bejáratú, utcai elhelyezkedésű félkomfortos lakás. A lakás előszoba, 2 szoba, konyha, kamra és WC helyiségekből áll, 64 m² alapterületű. A WC helyiség a lejártnál van, nincs falakkal leválasztva. A falak vakoltak, festettek, a padozaton a szobákban parketta, a vizeshelyiségekben PVC. A burkolatok állapotban erősen leromlott, cserélendő. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás, penészesedés nyomai láthatók. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése gázkonvektorral történt. A lakás állapota rendkívül leromlott, 2012. decemberétől üres. Az ingatlan lakás céljára a falak vizesedése miatt nem alkalmas.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll, és gyakorlatilag felújítással sem tehető alkalmassá lakás funkcióra. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll, gyakorlatilag még felújítással sem tehető alkalmassá lakás funkcióra. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- | | |
|--|-------|
| ▲ a lakás műszaki állapota | -45 % |
| ▲ alagsori elhelyezkedés | -15 % |
| ▲ lakás funkcióra alkalmatlan kialakítás | -20 % |

Értékmódosító tényezők összesített hatása -80%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$64 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,20 = 3.008.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.000.000,- Ft** azaz **Hárommillió forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

3.000.000,- Ft azaz **Hárommillió forint.**

A Bp. XV. Rákos út 185. alagsor 13. szám alatti 80675/0/B/1
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

3.000.000,-Ft azaz Hárommillió 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 11.

Készítette:



Szabados András
felső szintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató



PALOTA HOLDING ZRT.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Boznyák tér 5 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/129974/2017
2017.04.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 60675/0/B/1 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Rákos út 185. alagsor. ajtó:13. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	64	2 0	64/840	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999990/1999/

2. bejegyző határozat: 37882/1996/1996.01.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkesészi idő: 37882/1996/1996.01.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 37882/1996/1996.01.12

jogcím eredeti felvétel: 37882/1996/1996.01.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1155 BUDAPEST XV. KER. Hubay Jenő tér 1

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

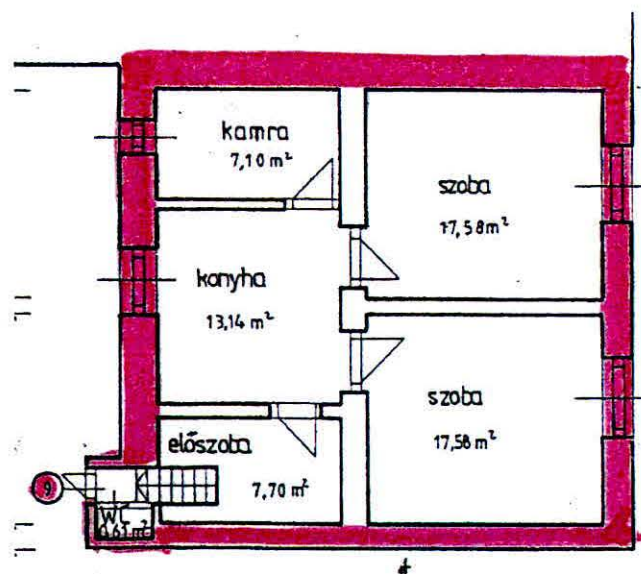
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170419095223LhQdgf2qKaya-109825208...> 2017. 04. 19.

térkép:



lakás alaprajz:



Környezet:



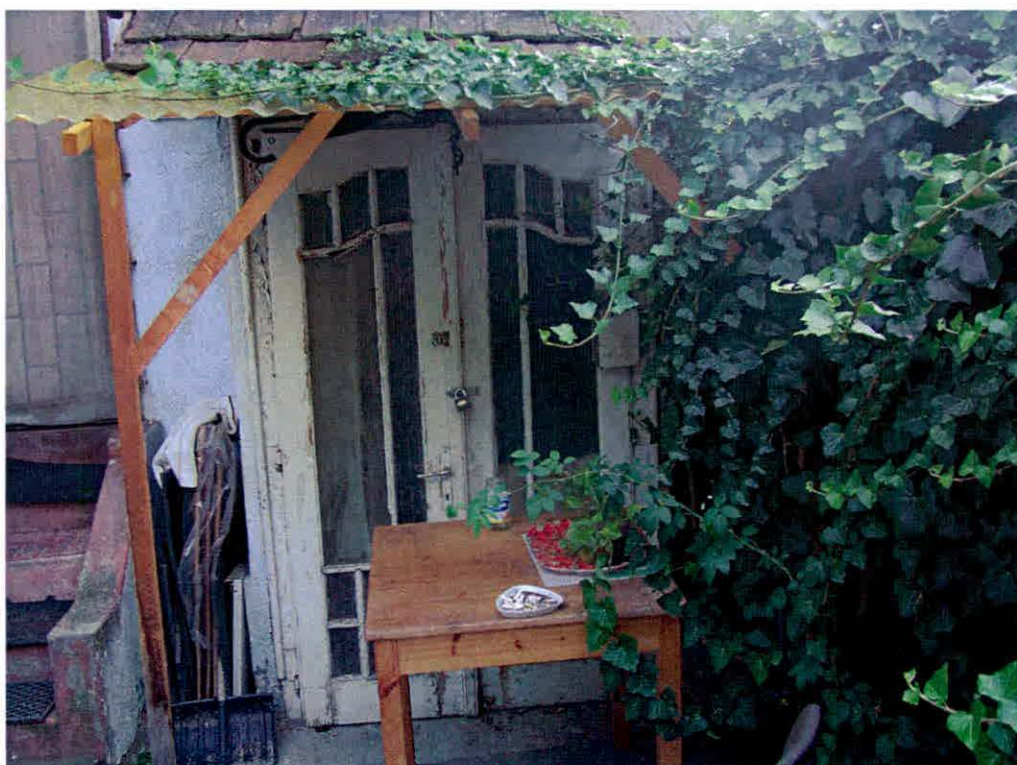
Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:

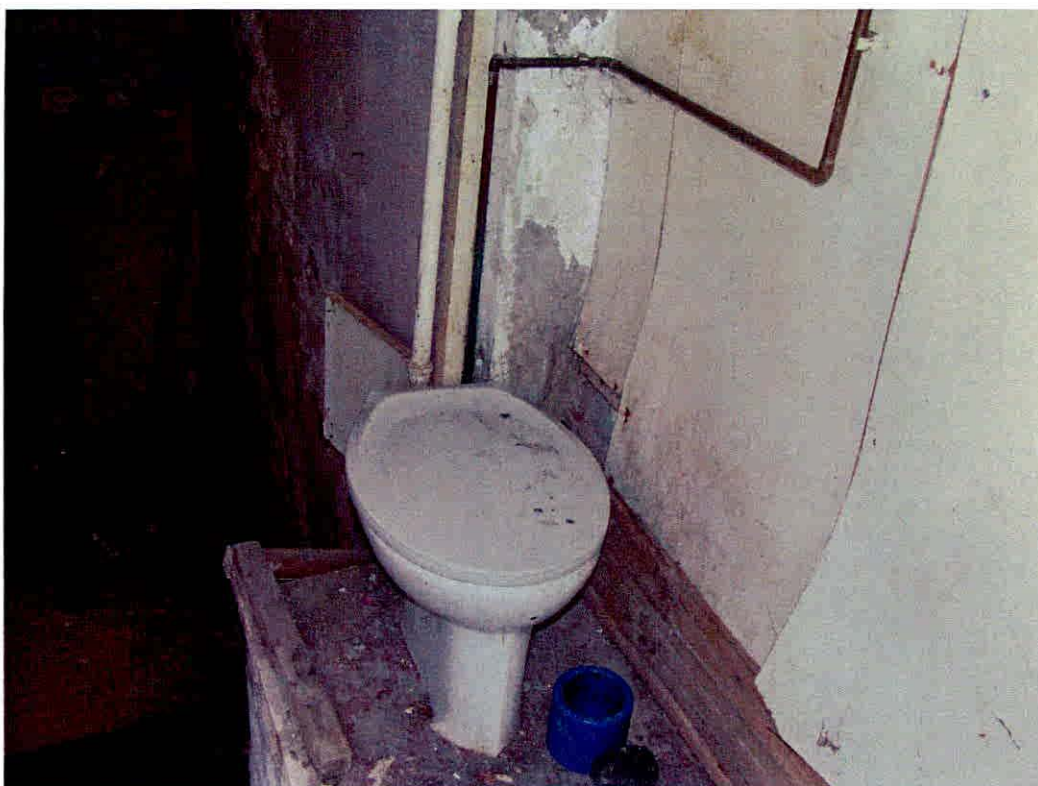


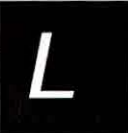












lapszám: 1./ 1.
 Ingatlanjelleg: 11221 - 62 Helyrajzi szám 87819 B/1
 Jogi rendezettsége: ^{a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 12.b. melléklete} Rendezett 1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szödliget utca 3		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	26
L 04		kozos tulajdoni hányada:	26/341	
L 05	A lakásból résztulajdon:		26/341	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
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:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	16
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 :	10.1
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	26.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	26.1

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

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 62

Helyrajzi szám 87819

B/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	731 434
L 43	Becsült érték	2009	2 463 900
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 26

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 62

Helyrajzi szám 87819

B/1

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2006	+ 614 034	614 034
L 42.2	Bruttó érték változás	2007	+ 35 823	649 857
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 81 577	731 434

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MAJ.23.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56332/2017
Érk. dátum:	2017 Máj 02.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

12. a. melléklet

a

Budapest XV. kerület, Szódliget utca 3. földszint 2. sz. alatti, 87819/0/B/1
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Sződliget utca 3. földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87819/0/B/1

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

2.590.000,-Ft azaz Kettőmillió-
ötszázkilencvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 21.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 11.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS



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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87819/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Szódliget utca 3. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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 Üdülőtelep részén, a Sződliget utca Pozsony utca és Batthyány 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 megállni nem lehet, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Sződliget utcában (96, 124, 225, 296), és a Pozsony utcában (270) az autóbussz megálló, valamint a Pozsony utcában (12) a villamos megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari bejárattal, udvari elhelyezkedésű komfort nélküli lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Sződliget utca ezen szakaszán átlag feletti közúti és átlag alatti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabálytalan, trapéz formához közelítő alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon 2 db épület található, a főépület 1896-ban épült, szabados álló elhelyezkedésű, részben alapincézett 1 emeletes hosszfőfalas téglateherhordó falas szerkezettel, fa szerkezetű nyeregtetővel, cserép héjalással. A társasházban összesen 7 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló melléképület a lakás mellett közös tulajdonú mosókonyhát, és a főépület egyik földszinti lakásához tartozó tárolót tartalmaz. A melléképület a telek oldalhatárára épült, földszintes, magastetős, alapincézetlen. Az épület téglateherhordó szerkezettel épült, 25 cm vastag mészhomok téglateherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű félnyeregtetős kialakítású, cserép fedéssel. Az épület egyszerű szerkezettel, gyenge minőségű kivitelezéssel nem lakás céljára épült, felújítandó állapotú. Mindkét épület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Sződliget utca 3. földszint 2.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87819/0/B/1

tulajdoni hányada: 26/341

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/5 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 1622 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

123,7 m²

ingatlan alapterülete: 26 m²

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az udvari melléképület földszintjén található, udvari bejáratú, és elhelyezkedésű komfort nélküli lakás. A lakás szoba és konyha helyiségekből áll, 26 m² alapterületű. Jelenleg egybe van nyitva a szomszédos mosókonyha helyiséggel, amely a társasház közös tulajdonú helyisége. A falak vakoltak, festettek, a padozaton PVC, a burkolatok nagyon leromlott, felújítandó, cserélendő állapotban vannak. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése gázkonvektorral történt. A lakás állapota lelakott, leromlott, teljes felújítást igénylő. 2014. márciusától üres. Lakás funkcióra csak korlátozottan alkalmas.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Szódliget utca	48	260	0	-10	234
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					221

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 221 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -45 %
- ▲ egyszerű szerkezetű, leromlott állapotú épület -10 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -55%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$26 \text{ m}^2 \times 221.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 2.585.700,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.590.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-ötszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.590.000,- Ft azaz **Kettőmillió-ötszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Szentmihályi út 40. földszint 3. szám alatti 86158/0/B/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

<p>2.590.000,-Ft azaz Kettőmillió-ötszázkilencvenezer 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 11.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

PALOTA HOLDING ZRT.



tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Boznyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/129984/2017
2017.04.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87819/0/B/1 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Szédliget utca 3. földszint. ajtó:2. *felülvizsgálat alá tartozó lakás

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	szemei hányad	tulajdoni formája
lakás	26	1 0	26/341	önkormányzati

Bejegyző határozat: 52437/1/2003/03.01.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52437/1/2003/03.01.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZETT

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

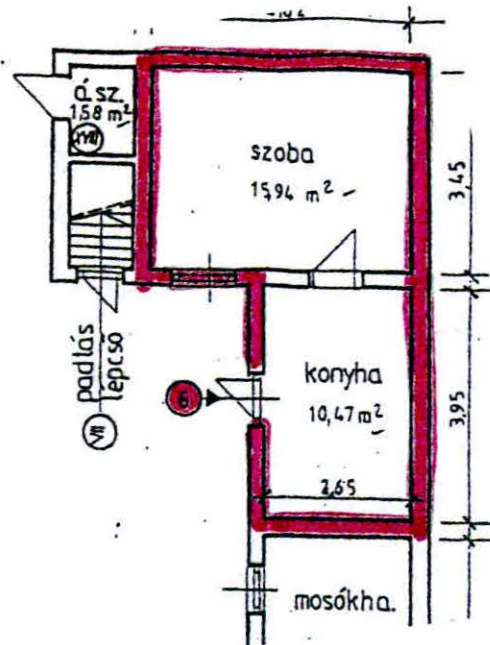
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170419095223LhQdgf2qKaya-109825877...> 2017. 04. 19.

térkép:



lakás alaprajz:



2017. április

Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lakás:





