

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Árvavár utca 35. sz. alatti, 82283/0/G/100 helyrajzi
számú

önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti egyéb helyiség megnevezésű
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 pinceiszinti helyiségcsoport 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, Árvavár utca 35.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82283/0/G/100

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

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

A megállapított érték:

2.070.000,-Ft azaz Kettőmillió-hetvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. április 25.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 28.

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. 82283/0/G/100 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Árvavár utca 35. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti egyéb helyiség 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 Pestújhely részén, az Árvavár utca – Adria utca – Ady Endre utca – József Attila utca által határolt tömbtelken épült 10 épületet tartalmazó társasház Árvavár utai oldalán levő épületének pinceszintjén található. Az épület csoport kertvárosias környezetben helyezkedik el, Adria utcai oldalán határos az Észak-pesti Kórház tömbjével. 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 Kolozsvár utcában a villamos (62, 69) és az autóbusz (5) megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház pinceszintjén található, lépcsőházon és pincei folyosón keresztül közelíthető meg. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. Az Árvavár utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan négy utca által határolt nagyméretű trapéz alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A tömbtelek minden oldalról kő lábazatú, acél szerkezetű kerítéssel körbekerített. A telken 10 lakóépület található szabadon álló kialakítással, a terület parkosított. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 10 db 1960-ban, hagyományos építési módban épült, alápincézett, 2 emeletes, magastetős lakóépület áll. Mindegyik épület hagyományos téglaszerkezetű, részben alápincézett, magastetős. Az épületekben 12, a tetőtérbeépítéssel 14 lakás és 1 pincszinti helyiség található, társasházban összesen 110 db lakás, és 9 db nem lakás célú helyiség található. Az értékelendő egyéb helyiséget tartalmazó épület 1960-ban épült, monolit vasbeton sávalapozással, hosszfőfalas kisméretű égetett téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet előregyártott vasbeton gerendák közötti téglatálcás kialakítású. A fedélszerkezet köracél anyagú rácsos szerkezetű szaruzattal készült nyeregterő, a rácsos tartószerkezetre fa pallókat erősítettek. A fedélszerkezeten cserép fedéssel készült héjalás. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület a közelmúltban az Otthon Melege program keretében külső hőszigetelést és új nyílászárokat kapott.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Árvavára utca 35.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 82283/0/G/100
tulajdoni hányada:	53/6512
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	egyéb helyiség
övezeti besorolása:	L7/XV/1 (telepszerű lakóövezet)
a telek területe:	11 875 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	
	96,7 m ²
ingatlan alapterülete:	53 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

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

4.2.4. A pinceszinti helyiségcsoport bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található, lépcsőházon, pincei folyosón keresztül közelíthető meg. Eredetileg légoltalmi helyiségnek épült, jelenleg üresen áll. Több helyiségből álló ingatlan:

helyiség:	12,53 m ²
helyiség:	12,76 m ²
helyiség:	10,76 m ²
helyiség:	3,76 m ²
helyiség:	1,06 m ²
helyiség:	1,06 m ²
közlekedő:	5,34 m ²
közlekedő:	1,86 m ²
előtér:	1,85 m ²
előtér:	2,35 m ²
összesen:	53,33 m ²

A falak vakoltak, mészfestettek, a padozaton cementsimítás, az ajtók acél szerkezetűek. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség, fűtése nincs. A helyiség állapota funkciójának megfelelő. A ház közös közművezetékei áthaladnak a helyiségen. Természetes szellőzése és megvilágítása nincs (ablaktalan helyiségek). Raktározás céljára csak korlátozottan alkalmas sok kis helyiségből álló alaprajzi elrendezése és nehézkes megközelíthetősége okán.

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 egyéb helyiség megnevezésű ingatlan pinceszinti ablaktalan helyiségekből áll, raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas sok kis helyiségből álló alaprajzi elrendezése és nehézkes megközelíthetősége okán. Hasonló ingatlanok forgalma a környéken nem létezik, a tágabb környezetben is elsősorban nagyobb alapterületű raktárépítmények forgalma létezik. Kényszerűségből ezért kiindulási adatként nagyméretű raktártelepeket is választottam a kerületből és a szomszédos kerületekből.

Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind raktárhelyiségek a XV. kerületből, és a környező kerületekből.

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. Késmárk utca	5150	76	-30	-10	46
Bp. IV. Madridi utca	759	85	-30	-10	51
Bp. XVI. Pálya utca	98	91		-10	82
<i>Átlag:</i>					60

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

- A két nagyméretű raktárépület földszintes kialakítású, ezért - 30%-kal korrigáltam;

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

Az alapár: 60 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ nehézkesen megközelíthető -10 %
- ▲ nagyobb tárgyak tárolására alkalmatlan, sok kis helyiségből álló alaprajz -25 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -35%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$53 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,65 = 2.067.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.070.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-hetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.070.000,- Ft azaz **Kettőmillió-hetvenezer forint.**

A Bp. XV. Árvavár utca 35. szám alatti 82283/0/G/100 helyrajzi számú műhely ingatlan értéke tehát:

2.070.000,-Ft azaz Kettőmillió-hetvenezer 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 28.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/179685/2017
2017.05.30

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82283/0/G/100 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Árvavár utca 35. pincezint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	eszmei hányad	terület	eszmei hányad	tulajdoni forma
óvóhely	53	0	0	53/6512		önkormányzati
Bejegyző határozat:	191381/1/1998/1995.05.22			tör16 határozat:	507/1/2014/14.04.03	
egyéb helyiség	53	0	0	53/6512		önkormányzati
Bejegyző határozat:	507/1/2014/14.04.03					

1. bejegyző határozat: 191381/1/1998/98.09.30

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 191381/1/1998/98.09.30

jogcím: eredeti felvétel 104306/1995.V.22

jogcím: kiigazítás

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

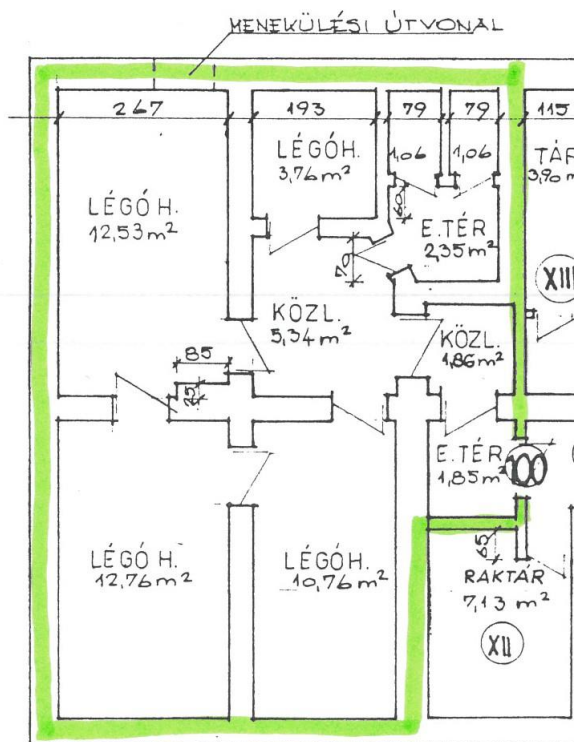
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320170530134305viTzrzqp7fPg-78449824-1-7...> 2017.05.30.

térkép:



A helyiségcsoport alaprajza:



Környezet:



Az épület:



a pinceszinti helyiség:







