

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 111. földszint 3. sz. alatti, 87150/0/A/3
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.	melléletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 111.
földszint 3.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87150/0/A/3

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

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

A megállapított érték:

5.590.000,-Ft azaz Ötmillió-
ötszázkilencvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.


A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 16.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 7.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992



3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87150/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 111. 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

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

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan átlag feletti méretű, kedvező alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken az utcafronttól hátravonva, nagyméretű előkert végén, szabadon álló kialakítású 1910-ben épült földszintes, részben alapincézett villaépület áll. A társasházban 3 db lakás található. Az épület téglalap alapozással, téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A pince feletti födém poroszsvég rendszerű, a földszinti födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A tetőszék kétállószerű kontyolt nyeregtető, cserépfedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület vízszigetelése, ha volt is elöregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés, vakolathullás tapasztalható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Beller Imre utca
111. földszint 3.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87150/0/A/3

tulajdoni hányada: 28/137

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 1560 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

318,8 m²

ingatlan alapterülete: 28 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 komfortos lakás. Megfelelő alaprajzi elrendezésű ingatlan, a konyhából fürdőszoba lett leválasztva. A falak vakoltak, mészfestettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a burkolatok felújítandó, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, felújítandó, cserélendő állapotban. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. 2016. januárja óta üresen áll, a lakás állapota felújítandó, de korlátozottan beköltözhető.

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 felújítandó állapotú, hosszabb ideje üresen áll. Összehasonlító adatként ezért 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
Átlag:					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 lelakott, felújítandó állapotú. Burkolatai, nyílászárói felújítást vagy cserét igényelnek. Berendezési tárgyai (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, gázkonvektorok) elavultak, cserélendő állapotúak. A lakás jelen állapotában korlátozottan beköltözhető, hosszabb ideje üresen áll. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

- ▲ átlag feletti méretű kert +10 %

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -15 %
- ▲ kedvezőtlen alaprajzú sötét lakás -10 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -15%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$28 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 5.593.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **5.590.000,- Ft** azaz **Ötmillió-ötszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

5.590.000,- Ft azaz **Ötmillió-ötszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Beller Imre utca 111. földszint 3. szám alatti 87150/0/A/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

5.590.000,-Ft azaz Ötmillió-ötszázkilencvenezer 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 7.

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., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129839/2017

2017.04.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87150/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST KV.KER. Beller Imre utca 111. földszint. ajtó:3. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	28	1 1	28/137	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.30

2. bejegyző határozat: 34090/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34090/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 34090/1996/1996.01.09

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

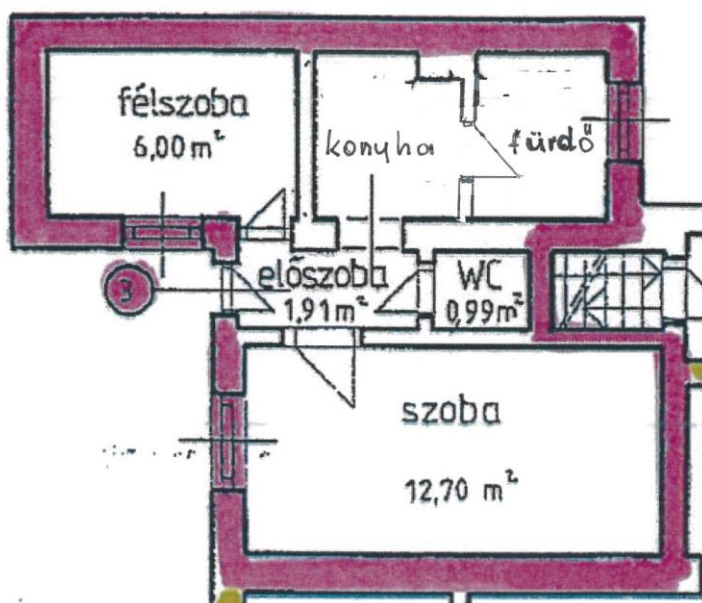
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170419095223LhQdGf2qKaya-109820290...> 2017. 04. 19.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az épület:



A lakás:











