

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 86/B. sz. alatti, 86606/0/A/7 helyrajzi
számú**

**80/200 arányban önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség
ingatlanról**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. március

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	
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	Az ingatlan 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 86/B.
(Arany János utca 36.)

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 86606/0/A/7

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
tulajdonrész eladása céljára

A megállapított érték:

810.000,-Ft azaz Nyolcszázötvenezer forint.

Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 28.

Az értékelés fordulónapja: 2017. március 30.

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 Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86606/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 86/B. (AranyJános utca 36.) szám alatti, 80/200 arányban önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség 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 ingatlanrész elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca és az Arany János utca sarkán, 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 sarkon autóbusz megálló van (25), de a Rákos úton levő autóbusz megállók (5, 24, 224, 296) is pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén, az épület sarkán található, utcai bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. Az Beller Imre utca és az Arany János 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 megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, mindkét utcára a járdavonalra épített L alakú lakóház határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken járdavonalra zárt sorúan épített L alakú, földszintes lakóépület áll. Ebben található az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség a két utca sarkán. Az épület hagyományos tégl szerkezetű, részben alápincézett (az Arany János utcai fronton), magastetős. A társasházban 6 db lakás, és 1 db nem lakás célú helyiség található. Az értékelendő üzlethelyiséget tartalmazó épület az 1920-as években épült, tégl sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas tégl teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet a pince felett poroszsüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózza és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű nyeregtető, cserép és palafedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A külső homlokzat vakolt, tégl lábazattal, az Arany János utcai fronton felújított, a Beller Imre utcai fronton nagyon rossz állapotú, hiányos. Az épület egy Arany János utcai oldalán felújított, a Beller Imre utcai fronton felújítandó, elhanyagolt állapotú.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Beller Imre utca 86/B. (Arany János utca 36.)

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86606/0/A/7

tulajdoni hányada: 512/10 000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: üzlethelyiség

övezeti besorolása: L2/A/XV/1 (kisvárosias zárt sorú lakóterület)

a telek területe: 837 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

34,7 m²

ingatlan alapterülete: 24 m²

tulajdonosa:

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat: 80/200

Tolnai Dezső 35/200

Tolnai Dezsőné 35/200

Engert Richárd 50/200

bérlője: üres

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

4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, utcai bejáratú. Jelenleg üres. Egy helyiségből álló ingatlan. A falak vakoltak, festettek, részben lambériával fedettek, a padozaton linóleum, teljes felújítást igénylő állapotban. A bejárati ajtó és kétoldalt nagyméretű portálok fa szerkezetűek, fém redőnnyel egyrétegű üvegezéssel, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, a plafonon beázásnyomok tapasztalhatók. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a helyiség, fűtése PB palackos gázzal működő Siesta kályhával történt. A helyiség állapota lelakott, teljes felújítást igénylő, több éve üresen áll.

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.

A környék kiépülésekor, a múlt század első felében, a kisvárosi beépítés során sok kis üzlethelyiség, műhely került kialakításra, jellemzően a saroképületek sarkán. Azóta a kereskedelem, szolgáltatás stratégiája, formája jelentősen átalakult, különösen az elmúlt 25 év során. A környéken jelentős üzletközpontok épültek, a kisebb helyiségek a nagyobb forgalmat biztosító főútvonalakra koncentrálnak. A csendes mellékutcákban túlkínálat van kisebb üzlethelyiségekből, több helyen látni régóta bezárt, használaton kívüli helyiséget. Ingatlanforgalma gyakorlatilag csak a főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeknek létezik a környéken és a tágabb környezetben is.

Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből hasonló adottságú, főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeket vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, 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 üzlethelyiségek 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. Rákos út	60	282	-30	-10	169
Bp. XV. Fő út	55	270	-30	-10	162
Bp. XV. Rákos út	57	219	-30	-10	131
<i>Átlag:</i>					154

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

- Mindhárom ingatlan főútvonali elhelyezkedésű, a kisforgalmú mellékutcai ingatlanok nagyon mérsékelt kereslete miatt -30%-al 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: 154 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

A több éve üresen álló, nagyon lepusztult állapotú, teljes felújítást, burkolatcserét, nyílászárók cseréjét, vezetékek cseréjét, falak szigetelését igénylő helyiség értéke jelentősen kevesebb a használható állapotú ingatlanokénál.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a helyiség és az épület műszaki állapota -35 %
- ▲ résztulajdon -10%

Értékmódosító tényezők összesített hatása -45%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$24 \text{ m}^2 \times 154.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 2.032.800,- \text{ Ft}$$

80/200 tulajdoni rész értéke:

$$2.032.800,-\text{Ft} \times 80/200 = 813.120,-\text{Ft}$$

kerekítve: **810.000,- Ft** azaz Nyolcszáztízezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

810.000,- Ft azaz Nyolcszáztízezer forint.

A Bp. XV. Beller Imre utca 86/B. (AranyJános utca 36.) szám alatti
86606/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség 80/200 tulajdoni
arányú ingatlanrészének értéke tehát:

810.000,-Ft azaz Nyolcszáztízezer 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. március 30.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyontévékelő
01167/1992

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

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

PALOTA HOLDING ZRt.



tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																				
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV., Bozaryák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/2</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám:8000004/105772/2017 2017.03.28</p> <p>BUDAPEST XV.KER. Beltérület 86606/0/A/7 helyrajzi szám</p> <hr/> <p>1152 BUDAPEST XV.KER. Arany János utca 36. földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt" 1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 86/B. földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"</p> <hr/> <p style="text-align: center;">I. RÉSZ</p> <table border="0"><tr><td colspan="5">1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:</td></tr><tr><td>megnevezés</td><td>terület m2</td><td>szobák száma egész/fél</td><td>eszmei hányad</td><td>tulajdoni forma</td></tr><tr><td>üzlethelyiség</td><td>24</td><td>0 0</td><td>512/10000</td><td>önkormányzati</td></tr><tr><td colspan="5">Bejegyző határozat: 32084/2/2013/13.01.08</td></tr></table> <p>1. bejegyző határozat: 32084/2/2013/13.01.08 Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">II. RÉSZ</p> <p>1. tulajdoni hányad: 80/200 bejegyző határozat, érkezési idő: 32084/2/2013/13.01.08 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06.26 jogcím: eredeti felvétel jogállás: tulajdonos név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.</p> <hr/> <p>2. tulajdoni hányad: 35/200 bejegyző határozat, érkezési idő: 32084/2/2013/13.01.08 jogcím: adásvétel 135699/1/2005/05.04.07 jogcím: eredeti felvétel jogállás: tulajdonos név : Tolnai Dezső szül. : 1959 a.név : Boros Sára cím : 1150 BUDAPEST XV.KER. Arany J. utca 36</p> <hr/> <p>3. tulajdoni hányad: 35/200 bejegyző határozat, érkezési idő: 32084/2/2013/13.01.08 jogcím: adásvétel 135699/1/2005/05.04.07 jogcím: eredeti felvétel jogállás: tulajdonos név : Tolnai Dezső sz.név: Makszim Pirovka szül. : 1960 cím : 1151 BUDAPEST XV.KER. Kertköz utca 9.I.2.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>	1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:					megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma	üzlethelyiség	24	0 0	512/10000	önkormányzati	Bejegyző határozat: 32084/2/2013/13.01.08					Nem hiteles tulajdoni lap
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:																						
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma																		
üzlethelyiség	24	0 0	512/10000	önkormányzati																		
Bejegyző határozat: 32084/2/2013/13.01.08																						
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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105772/2017

2017.03.28

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 86606/0/A/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 50/200
bejegyző határozat, érkezési idő: 32084/2/2013/13.01.08
jogcím: adásvétel 216188/1998/1998.11.10
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Engert Richárd
szül. : 1952
a.név : Háber Anna
cím : 2084 PILISZENTIVÁN Szabadság utca 160.

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

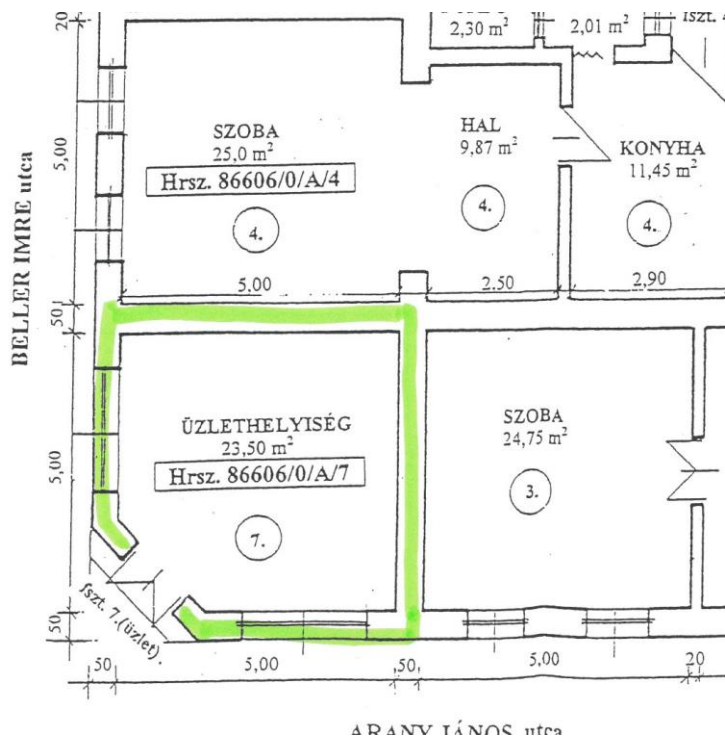
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

térkép:



Helyiség alaprajz:



Környezet:





A helyiség bejárata:



A helyiség:

