

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Darnó utca 8. sz. alatti, 81749/0/A/4 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő földszinti műhely ingatlanról



Készítette:

a



Palota Holding ZRt.

Ingatlan- és Vagyonkezelő 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	5
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.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Darnó utca 8.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 81749/0/A/4

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

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

A megállapított érték:

**2.220.000,-Ft azaz Kettőmillió-
kettőszázhuszezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

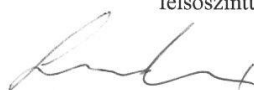
A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 23.

Az értékelés fordulónapja: 2017. március 30.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyongazdálkodó
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. 81749/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Darnó utca 8. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti műhely 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, a kerület Zuglóval határos szélén, Darnó utca Kolozsvár utca és Árvavár 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. A Kolozsvár utcában az autóbusz (5, 125) és villamos (62, 69) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, előkerten keresztül közelíthető meg, gyakorlatilag utcai bejárátú. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Darnó utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

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

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken az utcafronton hézagos zárt sorúan a járdavonaltól beljebb, kis előkerttel elválasztva L alakú, földszintes, alápincézetlen, magastetős épület áll. A társasházban 3 db lakás, és 2 db nem lakás célú helyiség található. Az épület téglalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet az utcai szárnyon nyereg, az udvarin félnyereg tető. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű, cserépfedéssel. A lakóépület a vezetékes gáz kivételével teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Darnó utca 8.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 81749/0/A/4
tulajdoni hányada:	128/1000
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	műhely
övezeti besorolása:	L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)
a telek területe:	791 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	101,3 m ²
ingatlan alapterülete:	18 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	Jezerniczky László

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. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, utcai bejáratú kis előkerten át. Jelenleg kerékpár szervízként üzemel a szomszédos ingatlannal együtt. Egy helyiségből álló ingatlan. A falak vakoltak, festettek, a padozaton mozaiklap burkolat, a burkolatok előregedett, felújítandó, cserélendő állapotúak. A bejárati ajtó és kirakat fa szerkezetű, fém ráccsal, cserélendő állapotban. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel, rendelkezik a helyiség, fűtése szilárd tüzelésű vaskályhával történik. A helyiség állapota lelakott, teljes felújítást igénylő.

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. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan műhely megnevezésű, de kialakítása, utcafronti

bejárata és ablaka miatt üzlethelyiségként is hasznosítható. 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%-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: 154 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

A bérlő által karbantartott, de előregedett, leromlott állapotú, teljes felújítást, burkolatcserét, nyílászárók cseréjét, falak szigetelését igénylő helyiség értéke jelentősen kevesebb a használható állapotú ingatlanokénál.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

▲ a helyiség és az épület műszaki állapota -20 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -20%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$18 \text{ m}^2 \times 154.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,80 = 2.217.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.220.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-kettőszázhuszezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.220.000,- Ft azaz **Kettőmillió-kettőszázhuszezer forint.**

A Bp. XV. Darnó utca 8. szám alatti 81749/0/A/4 helyrajzi számú
műhely ingatlan értéke tehát:

**2.220.000,-Ft azaz Kettőmillió-
kettőszázhuszezer 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 ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

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

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

PALOTA HOLDING ZRt.



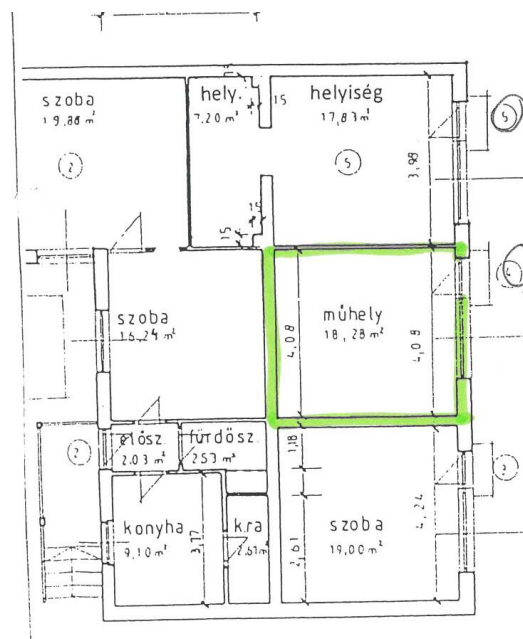
tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
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: 8000004/105787/2017 2017.03.28	
BUDAPEST XV.KER.	
Beltérület 81749/O/A/4 helyrajzi szám	
1155 BUDAPEST XV.KER. Darnó utca 8. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"	
I. RÉSZ	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	
megnevezés	terület m2 szobák száma egész/fél
műhely	18 0 0
Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.03.10	
2. bejegyző határozat: 171459/1991/1991.12.23	
Társasház	
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.	
II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26	
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.	
jogállás: tulajdonos	
név: BUDAPEST XV.KERÜLETI 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

térkép:



Műhely alaprajza:



Környezet:



Az épület:



A műhely:





