

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 13. sz. alatti, 82362/0/B/7 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő műhely ingatlanról



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyongkezelő 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 épületének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.3.	Az ingatlan telkének leírása, 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, Örjárat utca 13. szám.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82362/0/B/7

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

2.670.000,-Ft azaz Kettőmillió-
hatszázhetvenezer 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. 82362/0/B/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Órjázat utca 13. szám alatti, az Önkormányzat tulajdonában levő 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 bérlőnek történő értékesítéséhez 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 Őrjárat utcának a Madách utca, Apolló utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, az Őrjárat utcai szocreál lakótelep (Kolozsvár utca – Szent Korona útja – Őrjárat utca – Széchenyi út által határolt területen) szomszédságában. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt és a környéken (mellékutcákban) megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Kolozsvár utcában az autóbusz (5, 231) és villamos (62, 69) megállók pár perc alatt elérhetők. Az ingatlanon a járdavonalra és oldalhatárra épült hatlakásos lakóépület, az udvarban oldalhatárra épített önálló műhelyépület és oldalhatárra épített tüzelőtárolók találhatóak. Közvetlen közelében kertes, földszintes lakóépületek, kisebb társasházak találhatóak. Az Őrjárat utca ezen szakaszán átlagos közúti, és elhanyagolható gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

A társasház ingatlan valamennyi közművel rendelkezik.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan épületének leírása

Az önálló műhelyépület (eredetileg tűzoltó szertár és istálló) 1928-ban épült. Homokkő sávalapozással épült, felmenő falazata mészhomok téglából készült. Tetőszerkezete kishajlású félnyereg tető üres tetőszékkal, szalagcserép fedéssel. Padozata simított beton, falazata vakolt, mészfestett. A falakon a vízszigetelés hiánya miatt felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Fa és fém szerkezetű nyílászárók vannak beépítve, cserélendő állapotúak. Az egyszerű szerkezetű műhely állapota felújítandó. A műhely ingatlan jelenleg nem rendelkezik élő közműbekötéssel, elektromos áram és vezetékes gáz közművel rendelkezik vezetékes víz, így kézmosó és mellékhelyiség nincs. Az ingatlan egyszerű szerkezettel épült, leromlott állapotú, gyakorlatilag egy udvari fészker.

4.2.2. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Órjázat utca 13.
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82362/0/B/7
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: műhely
tulajdoni hányada: 49/263
övezeti besorolása: L4-XV-6 (kertvárosias, intenzív lakóövezet)
a telek területe: 903 m²
tulajdoni hányadra eső telekterület:
168,24 m²
alapterülete: 49 m²
tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány: 1/1
bérlője: Vlagyimir Szofronov

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.”

4.2.3. Az ingatlan telkének leírása, bemutatása

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

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 hagyományos kisiparosok által használt műhelyek gyakorlatilag eltűntek, a tevékenységek megszűnőfélben vannak. A közvetlen és tágabb környéken (Pest külső, családiházak, kertvárosi jellegű beépítésű területei) nagyon ritka hasonló ingatlan. Az ilyen viszonylag ritka ingatlantípusok forgalma gyakorlatilag elhanyagolható. Az értékelés tárgyát képező udvari különálló épületben levő műhely, speciális kialakítást, szerelvényt nem tartalmaz, gyakorlatilag egy fészker. A forgalomban levő ingatlanok közül leginkább garázs funkciójú építményre hasonlít. A környéken leginkább az újabb építésű társasházak teremgarázsaiiban van önálló tulajdonú garázs(hely) forgalma létezik. Ezért kényszerűségből kiindulási alapként újabb építésű garázsokat, garázshelyeket (teremgarázsban) vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, kertes többlakásos társasház, önálló családi ház kertvárosi környezetben.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind garázsok, garázshelyek 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. Pázmány Péter utca	13	131	-20	-10	92
Bp. XV. Illyés Gyula utca	12	133	-20	-10	93
Bp. XV. Szilas park	9	205	-20	-10	143
<i>Átlag:</i>					109

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Valamennyi garázshely épület földszintjén, vagy, alagsorában, temperált környezetben helyezkedik el, valamennyi jól felszerelt, távirányítású kapuval, riasztóval. Ezért alkalmaztam a különálló garázsépítményhez hasonlítva -20% korrekciót.

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

Az alapár: 109 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező építmény eredetileg tűzoltószertárnak és istállónak épült 1928-ban, egyszerű szerkezettel és kialakítással. Az építmény leromlott állagú, ezért jelentős értékcsökkenést tartok célravezetőnek.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- egyszerű szerkezetű, leromlott állapotú építmény -50%

Értékmódosító tényezők összesített hatása -50%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$49 \text{ m}^2 \times 109.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,50 = 2.670.050,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.670.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-hatszázhetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.670.000,- Ft azaz **Kettőmillió-hatszázhetvenezer forint.**

A Bp. XV. Őrjázat utca 13. szám alatti 82362/0/B/7 helyrajzi számú
műhely ingatlan értéke tehát:

**2.670.000,-Ft azaz Kettőmillió-
hatszázhetvenezer 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/179801/2017
2017.05.30

BUDAPEST XV.KER.

Bölteület 82362/0/B/7 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Őrjárat utca 13. Földszint. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	eszmei hányad	terület m2	eszmei hányad	terület m2	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------

műhely	49	0	0	49/263				önkormányzati
--------	----	---	---	--------	--	--	--	---------------

Bejegyző határozat: 50479/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50479/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50479/1/1998/98.02.05

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.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

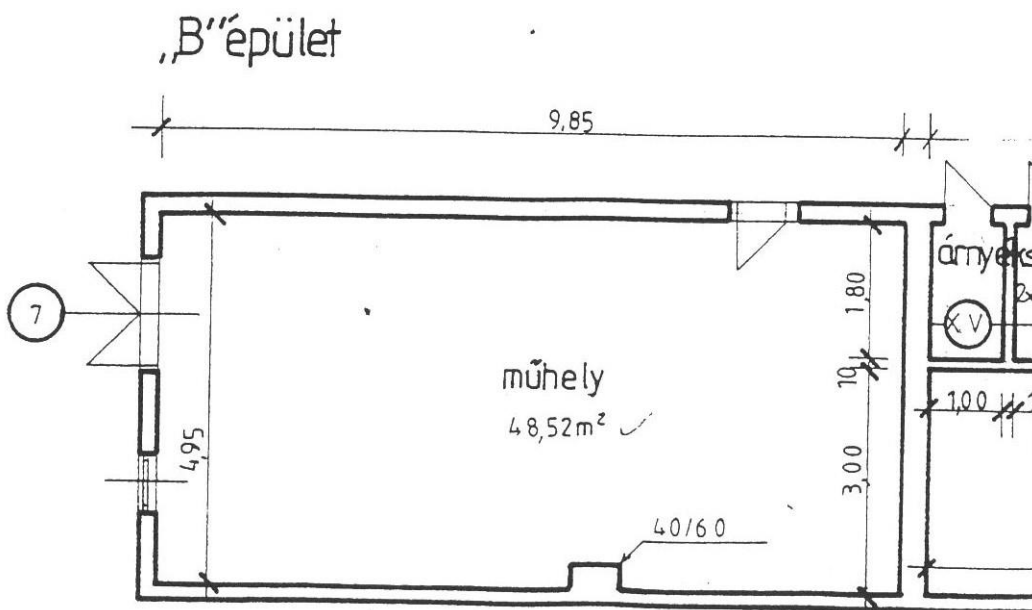
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320170530134305viTzrzqp7fPg-78451720-1-7...> 2017.05.30.

Térkép:



A helyiség alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



A műhely:











