

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Szerencs utca 21. (Eötvös utca 113/A.) földszint 6. sz.
alatti, 86957/0/B/1 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás 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 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.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Szerencs utca 21. (Eötvös utca 113/A.) földszint 6.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 86957/0/B/1

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

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

A megállapított érték:

1.060.000,-Ft azaz Egymillió-hatvanezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 22.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 26.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyongkezelő
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. 86957/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Szerencs utca 21. (Eötvös utca 113/A.) szám földszint 6. 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 Újfalú részén, a Szerencs utca és az Eötvös 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 a Szerencs utcában nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfort nélküli lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Szerencs utcában jelentős közúti forgalom zajlik, és a közeli sorompós vasúti átjárás miatt gyakran várakoznak autósorok. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti 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 utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken kettő 1910-ben épült különálló lakóépület áll. Az „A” jelű épület mindkét utcai fronton zárt sorúan, járdavonalra épített L alakú földszintes, részben alápincézett, magastetős, lakóház. A „B” épület oldalhatárra épített, földszintes, alápincézetlen, magastetős egyalakos lakóház. A társasházban 5 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó, „B” épület udvari melléképületeként kiépített, egy lakást tartalmazó építmény téglasávalapozással épült, vélhetően vízszigetelés nélkül, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A függőleges teherhordó szerkezet hagyományos hosszfőfalas téglá, egy részen az oldalfal ledőlt. A fűdémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű bakdúcos félnyereg tető cserép fedéssel, megbomlott állapotban. A melléképület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott állapotú, lakás céljára jelenleg alkalmatlan, és gazdaságosan nem felújítható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Szerencs utca 21.
(Eötvös utca 113/A.) földszint 6.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86957/0/B/1

tulajdoni hányada: 50/319

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 671 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

105,2 m²

ingatlan alapterülete: 50 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. A lakás 2 szoba, konyha, kamra, gardrób és fürdő – WC helyiségekből áll. A lakás teljesen leromlott állagú, a tetőszerkezet megbomlott állapota miatt beázik, oldalfala ledől. A falak vakoltak, mézsfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton az egyik szobában döngölt föld, a másikban és a konyhában PVC, a burkolatok nagyon lelakott, felújítandó, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. Az ingatlan jelen állapotában lakás céljára teljesen alkalmatlan. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás. 2013. februárja óta üresen áll, a lakás kialakítása, állapota rendkívül lepusztult, felújítása nem gazdaságos, bontása, vagy kerti tárolóvá alakítása célszerű.

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 lepusztult, tetőszerkezete megbomlott, egy részen az oldalfala ledőlt, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll, és gyakorlatilag felújítással sem tehető alkalmassá lakás funkcióra. A helyiség bontásra érett, esetleg felújítással kerti tároló céljára alkalmas. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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
<i>Átlag:</i>					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 lepusztult, tetőszerkezete megbomlott, egy részen az oldalfala ledőlt, bontásra érett. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll, felújítása gazdaságtalan, bontandó, vagy tárolóként hasznosítható. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás és az épület műszaki állapota -66 %
- ▲ lakás funkcióra alkalmatlan kialakítás -25 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -91%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$50 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,09 = 1.057.500,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **1.060.000,- Ft** azaz **Egymillió-hatvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

1.060.000,- Ft azaz **Egymillió-hatvanezer forint.**

A Bp. XV. Szerencs utca 21. (Eötvös utca 113/A.) földszint 6. szám
alatti 86957/0/B/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke
tehát:

<p>1.060.000,-Ft azaz Egymillió-hatvanezer forint.</p>
--

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 26.

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:

1. oldal, összesen: 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Széki Földhivatal
 Budapest, XIV. Bozsyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 8000004/164139/2014
 2014.06.19

BUDAPEST XV. KER.
 Belterület 86957/0/B/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 113. A.
 1153 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 113. A.
 1153 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 113. A.
 1153 BUDAPEST XV. KER. Szerencs utca 21. földszint. ajtó:6.

LRÉSE

1. Az egyéb Enálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni
megnevezés	m ²	egység/fél		száma
lakás	50	2 0	50/319	szomsz. hányadi
Bejegyző határozat: 100820/1/1999/1999.04.12				

1. bejegyző határozat: 100820/1/1999/99.04.12
 Társasház
 Az alapító okirat szerint használatos mellékhelyiségek.

LRÉSE

2. tulajdoni hányad: 1/3
 bejegyző határozat, érvényes idő: 100820/1/1999/99.04
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: XV. KER. ÖNGAZDÁLKODÓ TÁRSASÁG
 cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

LRÉSE
 NEM TÁRSALOMTULAJDONI LAP VÉGE

Es a tulajdoni lap kiegészítés, módosítás, javaslat, vagy puszta elbírálása céljából
 került kiadásra. Mára nem használható.

NEM TÁRSALOMTULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

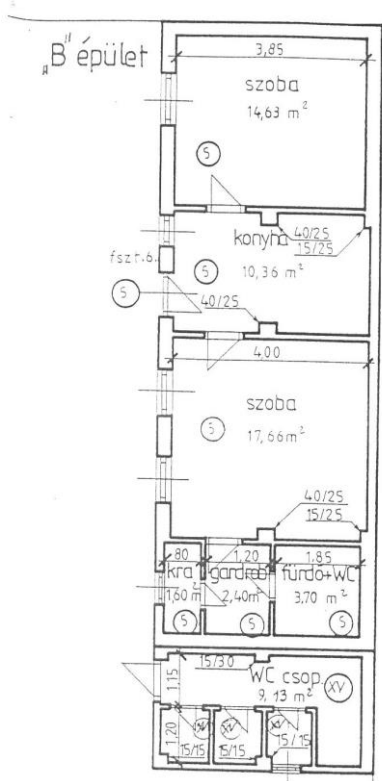
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

térkép:



a lakás alaprajza:



Környezet:





Az ingatlan bejárata:



A lakás:



