

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYEZÉS

a

Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 17. sz. alatti,
90297 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban levő ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. december

Az ingatlan, és környezetének leírása

Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Szentmihályi út Kiss Ernő utca és Nagysándor József utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megállni nem lehet, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 124, 224, 296), és a Szentmihályi úton 196, 224, 225) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari bejáratú, utcai és udvari elhelyezkedésű épületekből álló ingatlan. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Szentmihályi út ezen szakaszán nagyon jelentős közúti és átlag alatti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ nagyon nagy mértékben kitett.

Az ingatlan leírása

Az ingatlan telkének leírása

A házingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A vizsgált ingatlan önálló telek és rajta két épület.

Az ingatlan-rész épületének leírása

A telken két különálló épület áll. Az utcafronti épület lakóépületnek épült 1931-ben. Az utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült U alakú épület hagyományos téglá hosszföfalas szerkezeti rendszerben épült, földszint, tetőtér szintekből álló magastatós építmény. Az udvarban szabadon állóan az 1960-as években épült földszintes, lapostetős, téglá falazatú épület található. Az épületek az utóbbi időkben egészségügyi szolgáltatási funkciók (orvosi rendelő, tüdőgondozó, stb.) ellátására lett kialakítva. A helyiségekben a falakon mész- és olajfestés, több helyen kb. 1,20 m magasságig műanyag

lambéria, a vizes helyiségek részben csempével fedettek. A padozaton PVC vagy mozaiklap. A burkolatok állapota cserélendő, felújítandó. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A nyílászárók fa szerkezetűek, állapotuk cserélendő. A két épület fűtését közös gázkazán biztosítja, radiátoros rendszerrel, állapota, kialakítása miatt cserélendő. Az épületek állapota lehasznált, a szokásos karbantartási munkák elvégzésén túl felújítási, korszerűsítési munkákat nagyon rég nem végeztek rajta. A közfeladat ellátása következtében fellépő nagyobb igénybevétel miatt az épületek rendkívül lelakott, elhasznált, teljes felújítást igénylő állapotúak. A lapostetős épület helyenként beázik. A gépészeti berendezések, vezetékek teljes cserét, felújítást igényelnek, a fűtési rendszer elavult, rendkívül energiapazarló kialakítású, jelen állapotában nem használható, teljes korszerűsítést (cserét) kívánó állapotú. A burkolatok, nyílászárók is elhasznált, cserélendő állapotúak.

A fűtési rendszer jelenleg nem használható, az alábbi hibák tapasztalhatók:

- A fűtési rendszer szabályozására szolgáló motoros szelep szabályozóegysége nem működik.
- A két kazán közül az egyik nem kap áramot.
- A kazánházi elektromos elosztó felülvizsgálandó.

Ez a fűtési rendszer és vezetékhálózat nagyon elavult és energiapazarló, ha a fenti hibák kijavításra kerülnek is, ideig-óráig életben tartható, de hosszú távon folyamatos leállások és üzemzavar, valamint magas energiaszámla várható. Felügyelet nélkül semmiképpen nem ajánlatos a temperálás ezekkel a 40 éves, nagyteljesítményű gázkazánokkal.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Szentmihályi út 17.
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 90297
tulajdonformája: önálló házas ingatlan (két épülettel)
megnevezése: kivett orvosi rendelő
övezeti besorolása: L2/A/XV/1 (kertvárosias lakóövezet)
a telek területe: 1557 m²

épületek hasznos alapterülete:

utcafronti épület: 348 m²

udvari épület: 172 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

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

Hasznosítási javaslat

1, Az egyik hasznosítási javaslat az ingatlan eladása.

Az ingatlan önálló telken két épület udvarral. Kialakítása, térszervezése miatt családi házzá is alakítható, de elsősorban irodaház, telephely, szolgáltató, szabadidő- és sport célokra kialakított épületként használható. Az épületek állaga nagyon leromlott, teljes felújítást igénylő. Ez a tény a funkcióváltást megkönnyíti, de az értékét jelentősen csökkenti, mert az új funkció kialakítása jelentős beruházást igényel. Raktározási és telephelyszerű (iroda + raktár) hasznosításnál előny az M+ autópálya közelsége. Megítélésem szerint az ingatlan forgalmi értéke jelen állapotában:

39-42 millió forint.

2, A másik hasznosítási javaslat az ingatlan bérbeadása jelen állapotában.

Az épületek jelen állapotában elsősorban raktározási célra használhatók. Jelenleg az ingatlanok korlátozottan használható a fűtése. A fűtési rendszer korszerűsítése javasolt, az egész rendszer nagyon elavult, energiapazarló. A korszerűsítés a bérlő feladata is lehet, akkor a bérleti díjba lehet beszámítani. Megítélésem szerint jelen állapotában (minimális ráfordítással) az ingatlan-rész:

550 – 600 Ft/ m² /hó áron adható bérbe.

A teljes épület bérbeadása esetén a bevétel:

286.000,- - 310.000,-Ft.

Felújítási, karbantartási költségek a bérbeadható állapot eléréséhez:

**Ingatlan helyreállítás műszaki tartalma és költségbecslése
a Budapest XV. kerület Szentmihályi 17 számú
önkormányzati tulajdonú ingatlan
munkálataira**

Bérbeadó által elvégzendő helyreállítási munkálatok:

Munkálat megnevezése	Várható költsége (Bruttó)
bejárati ajtó - Tartalmazza a bejárati ajtó beszabályozását és helyreállítását, zárszerkezet cseréjét.	120 000 Ft
beltéri ajtók - Tartalmazza a beltéri ajtók helyreállítását, zárhatóvá tételét	150 000 Ft
hidegburkolatok - Tartalmazza a csempe burkolatok foltonkénti javítását	50 000 Ft
melegburkolat - Tartalmazza a PVC padlóburkolat foltonkénti javítását	75 000 Ft
kőműves munkák - Tartalmazza a mállott vakolat leverését, a felületek újravakolását.	200 000 Ft
tető helyreállítás - Tartalmazza a tető felülvizsgálatát és beázásmentesítését - Tartalmazza a lapostető vízszigetelését egy rétegben, teljes felületen ragasztott bitumenes lemez szigeteléssel, meglévő szigetelésre fektetve.	300 000 Ft
sitt elszállítás - Tartalmazza a sitt és lomok elszállítását	80 000 Ft
elektromos munkák - Tartalmazza a teljes elektromos felülvizsgálatot, szükséges helyreállítások elvégzését	
fűtési alapvezetékek és hőleadók helyi ürítése - Tartalmazza a vízvezetékek leürítése a Vízmérő aknába, szivattyúzás a közcsatornába	30 000 Ft
Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:	1 005 000 Ft

3, A harmadik hasznosítási javaslat az ingatlan felújítás utáni bérbeadása.

Mivel az ingatlan-rész jelen állapota, kialakítása és adottságai többféle felhasználásra teszik alkalmassá, a felújítás műszaki tartalma és költségei a leendő funkció eltérő követelményei miatt nagyon eltérőek lehetnek. Célszerű a felújítást csak akkor végezni, ha komoly bérbevételi szándékkal fizetőképes érdeklődő kívánja hosszú távra bérelni az ingatlant. A felújítási költségek nagyon magas összeget is kitehetnek, célszerű a bérlővel megosztani a költségeket. Megítélésem szerint a felújítási költségek, funkciótól függően:

35 – 50 millió forint.

A várható bérbevétel felújított ingatlan esetében:

1.500,- - 1.600,- Ft// m² /hó

A teljes épület bérbeadása esetén a bevétel:

780.000,- - 830.000,-Ft.

A felújítást csak a bérlővel történt konkrét megállapodás után, a tényleges költségek, és kiadások ismeretében, alapos gazdasági elemzést követően célszerű elkezdeni.

2017-ben elvégzendő feladatok:

- Fűtési rendszer leürítése.

Költsége: - fűtési alapvezetékek és hőleadók helyi ürítése:
bruttó 20.000,-Ft

- vízvezetékek leürítése a vízmérő aknába, szivattyúzás a
közcsatornába: bruttó 10.000,-Ft

Becsült költség összesen: bruttó 30.000,-Ft

- Lapostető beázásmentesítése:

- tartalmazza a tető felülvizsgálatát és beázásmentesítését.

- tartalmazza a lapostető vízszigetelését egy rétegben, teljes felületen ragasztott bitumenes lemez szigeteléssel, meglévő szigetelésre fektetve.

Becsült költség összesen:

bruttó 300.000,-Ft

- A tetőszigetelést sértő faágak megvágása.

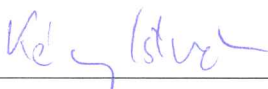
Budapest, 2017. december 5.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyron értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:



Kéry István
vezérigazgató

PALOTA HOLDING ZRt.

tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV., Boznyák 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: 8000004/330833/2017 2017.10.05</p> <p>BUDAPEST XV.KER. Szektor : 53</p> <p>Belterület 90297 helyrajzi szám</p> <hr/> <p>1152 BUDAPEST XV.KER. Szentmihályi út 17. H R É S Z</p> <p>Földrészlet területe változás előtt: 1557 (m2) törölő határozat: 9015/2005</p> <p>1. Az ingatlan adatai:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>alrészlet adatai</th> <th>terület</th> <th>kat.t.jöv.</th> <th>előzetes adatok</th> </tr> <tr> <th>művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>min.o</th> <th>ha m2</th> <th>ter. kat.jöv</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>ha m2</th> <th>ha m2 k.filli</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Kivett orvosi rendelő</td> <td>0</td> <td>1557</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table> <hr/> <p>5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 238717/1/2000/00.10.11 bejegyző határozat, érkezési idő: 2108/1971/1971.12.15 törölő határozat: 238717/1/2000/00.10.11</p> <p>jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: MAGYAR ÁLLAM cím: - - -</p> <hr/> <p>5. hányad: 0/1 törölő határozat: 229942/1/1999/96.06.25 bejegyző határozat, érkezési idő: 41063/1982/1982.11.17 Fórlő határozat: 229942/1/1999/96.06.25</p> <p>jogcím: - jogállás: kezelő név: FŐV.ÉAN.ÚJPESTI KÖRHÁZ RENDELŐINTÉZETE cím: 1045 BUDAPEST IV.KER. Nyár utca 103</p> <hr/> <p>5. hányad: 0/0 törölő határozat: 238717/1/2000/00.10.11 bejegyző határozat, érkezési idő: 229942/1/1999/96.06.25 törölő határozat: 238717/1/2000/00.10.11</p> <p>jogcím: kezelői jog átadás jogállás: kezelő név: FŐV.ÖNK.ÉSZAK-PESTI KÖRHÁZ cím: 1158 BUDAPEST XV.KER. Órjár utca 1-3</p> <hr/> <p>5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 89369/1/2008/08.10.13 bejegyző határozat, érkezési idő: 238717/1/2000/00.10.11 törölő határozat: 89369/1/2008/08.10.13</p> <p>jogcím: 1990. évi LXXV. tv. 107. § (2) bek. jogállás: tulajdonos név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.</p> <hr/> <p>6. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 89369/1/2008/08.10.13 jogcím: - 1992. évi LXXVIII. tv. 108. § (2) jogállás: tulajdonos név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">H R É S Z</p> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>			alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	előzetes adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv			ha m2	ha m2 k.filli	- Kivett orvosi rendelő	0	1557	0,00
alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	előzetes adatok															
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv															
		ha m2	ha m2 k.filli															
- Kivett orvosi rendelő	0	1557	0,00															
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S0505201710050823432uErEq8upz6o-95866563-1-...> 2017.10.05.

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV., Boznyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		
Oldal: 2/2		
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat		
Megrendelés szám: 8000004/330833/2017		
2017.10.05		
Sektor : 53		
BUDAPEST XV. KER.		
Beltérület 90297 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapról		
H I R E S Z		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42469/2/2010/10.03.09		
Vezeték jog		
2 m területre, engedélyszám: VMG-234/2009.		
jogosult:		
név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.		
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.		
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	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S0505201710050823432uErEq8upz6o-95866563-1-...> 2017.10.05.

térkép:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:





Az épületek helyiségei:

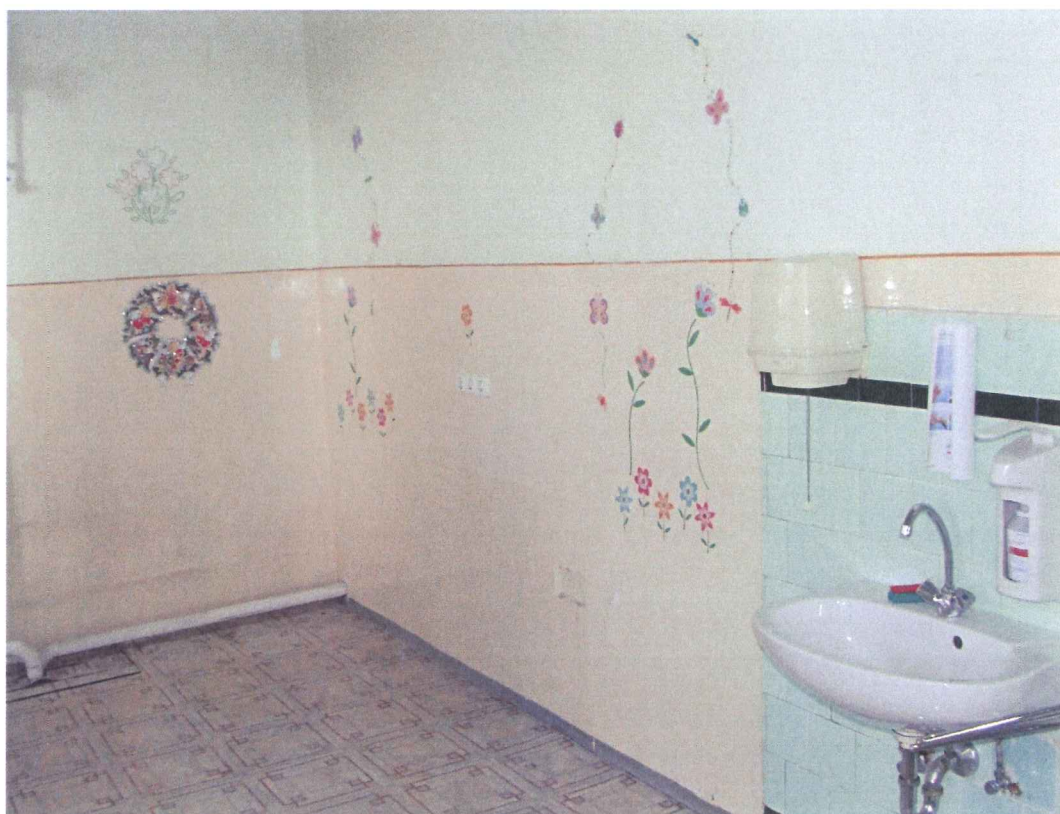








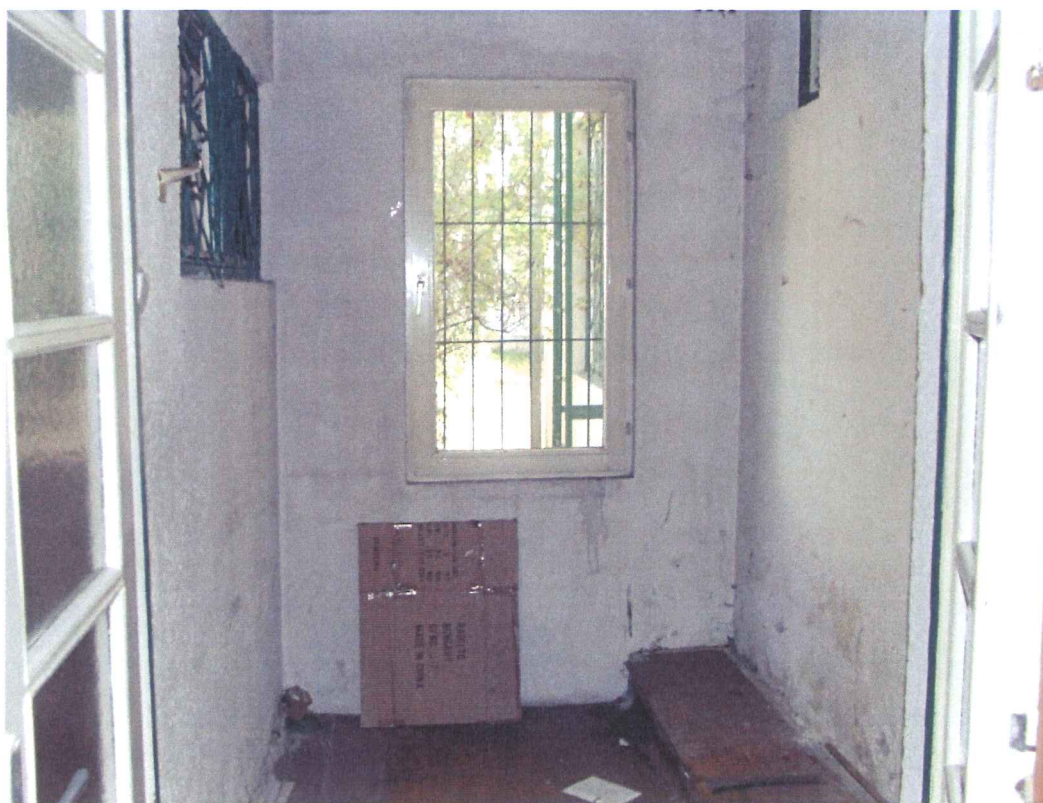














A kazánház:



