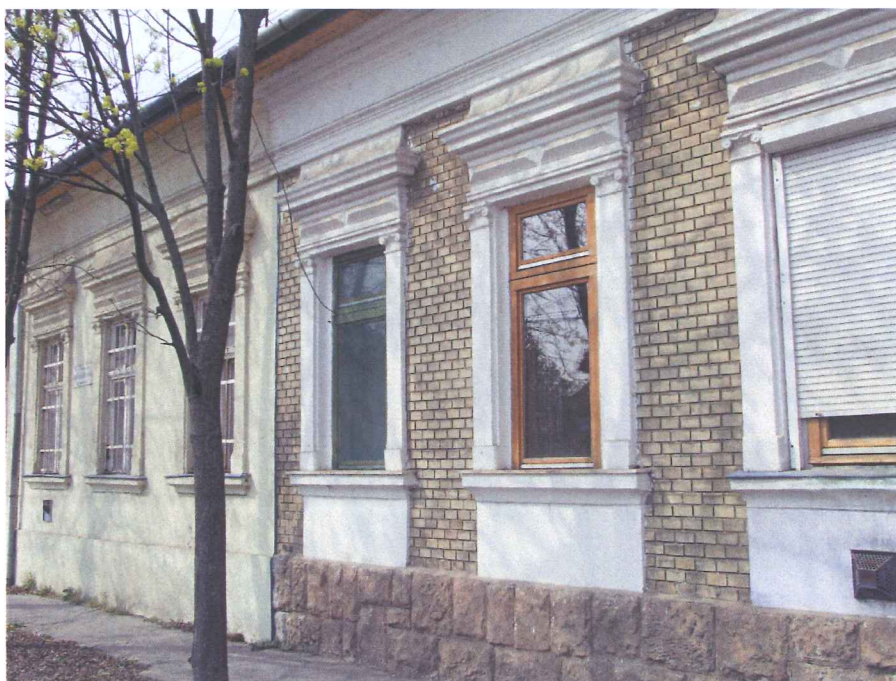


a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 6.a. melléklete,

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 127. földszint 8. sz. alatti,
87001/0/B/7 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2019. 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	
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, Bethlen Gábor utca 127.
(Dugonics utca 10.) földszint 8.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87001/0/B/7

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

7.720.000,-Ft azaz Hétmillió-hétszázhuszezer
forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

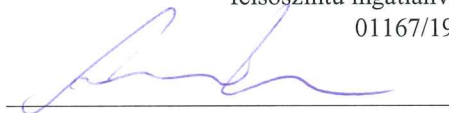
A helyszíni szemle időpontja: 2019. április 3.

Az értékelés fordulónapja: 2019. április 8.

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 (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87001/0/B/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 127. (Dugonics utca 10.) földszint 8. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) 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 Bethlen Gábor utca és a Dugonics 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Eötvös utcában (25, 125), és a Rákos úton (5, 25, 96, 224, 296) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, de utcára néző szobával rendelkezik. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bethlen Gábor 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. A telek területe 1106 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon 2 lakóépület található. Az „A” jelű épület az udvarban a két oldalhatáron áll, 1910-ben épült földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház, egy lakás található benne. A „B” jelű épület a telken járdavonalra zárt sorúan épített L alakú, földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóépület, 1905-ben épült, 8 lakás és egy helyiség található benne. A társasházban 9 db lakás, és 1 db nem lakás célú helyiség található. Mindkét lakóház beton sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földmunka szerkezet a pince felett poroszsüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet a „B” épületben kétállószerű nyeregtető, az „A” épületben bakdúcos félnyereg-tető, cserépfedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca
127. (Dugonics utca 10.) földszint 8.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87001/0/B/7

tulajdoni hányada: 39/449

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4

a telek területe: 1106 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

96,1 m²

ingatlan alapterülete: 39 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

bérlője: üres

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

A Társasháztulajdon alapító okirat tartalmazza:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat
elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” megelőzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari
bejáratú komfortos lakás. Öt helyiségből álló ingatlan, de csak az utcai
tájolású szoba, az előszoba és a kamra rendelkezik ablakkal, a
fürdőszobára és a konyhára az alaprajzi kialakítás miatt nem nyitható ablak.

A lakás helyiségei:	szoba	20,70 m ²	
	előszoba	4,08 m ²	
	fürdő + WC	3,30 m ²	
	konyha	9,30 m ²	
	<u>kamra</u>	<u>1,28 m²</u>	
	összesen:	38,66 m ²	kerekítve: 39 m²

A falak a szobában és a többi helyiségben festettek, a fürdőben részben
csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, az egyéb
helyiségekben PVC, a fürdőben mázas kerámia, a burkolatok nagyon lelakott,
felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és az ablak fa szerkezetűek,
cserélendő állapotban, kivéve az utca két műanyag ablakot. A falakon
felszívódó faldnedvesedés, vakolathullás tapasztalható. Vezetékes gáz,
elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezt a lakás,
fűtése és melegvíz ellátása kombi cirkóval történt. A lakás a konyhában
keletkezett tűz miatt részben kiégett. A cirkóberendezést leszerelték. A lakás
állapota nem utolsó sorban a keletkezett tűz miatt teljesen felújítandó.

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 leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, részben kiégett. 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 felújítandó állapotú földszinti 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. Bethlen Gábor utca	27	370	0	-10	333
Bp. XV. Molnár Viktor utca	41	456	0	-10	410
Bp. XV. Bocskai utca	40	373	0	-10	336
Átlag:					360

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

Az alapár: 360 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés), burkolatokkal csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, részben kiégett. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

az épület és a lakás műszaki állapota	-35 %
kedvezőtlen alaprajzú sötét lakás	-10 %
Alapárát módosító tényezők összesített hatása	-45 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$39 \text{ m}^2 \times 360.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 7.722.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **7.720.000,- Ft** azaz **Hétmillió-hétszázhuszezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

7.720.000,- Ft azaz **Hétmillió-hétszázhuszezer forint.**

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 127. (Dugonics utca 10.) földszint 8. szám alatti 87001/0/B/7 helyrajzi számú lakásingatlan értéke
tehát:

7.720.000,-Ft azaz Hétmillió-hétszázhuszezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2019. április 8.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

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

Ellenőrizte:



dr. Erdélyi-Kincses Andrea
vezérigazgató

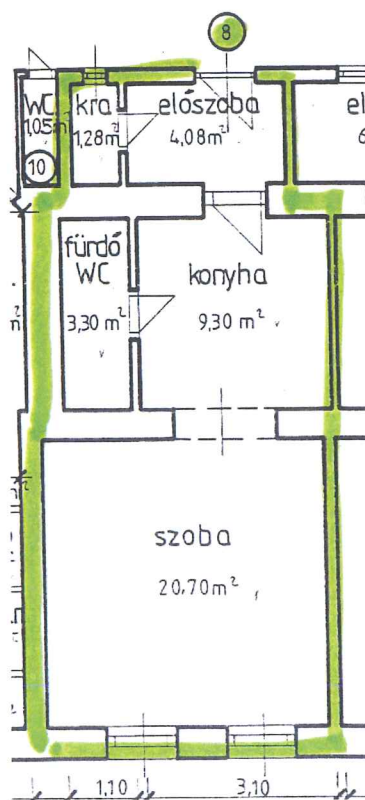
PALOTA-HOLDING Zrt.



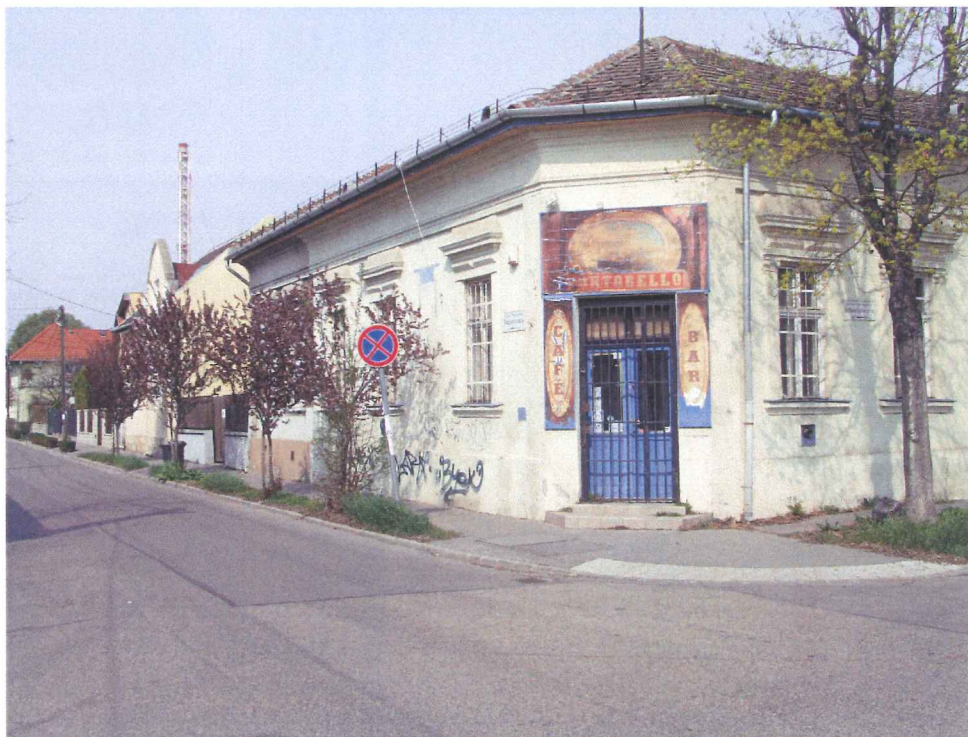
térkép:



Lakás alaprajz:

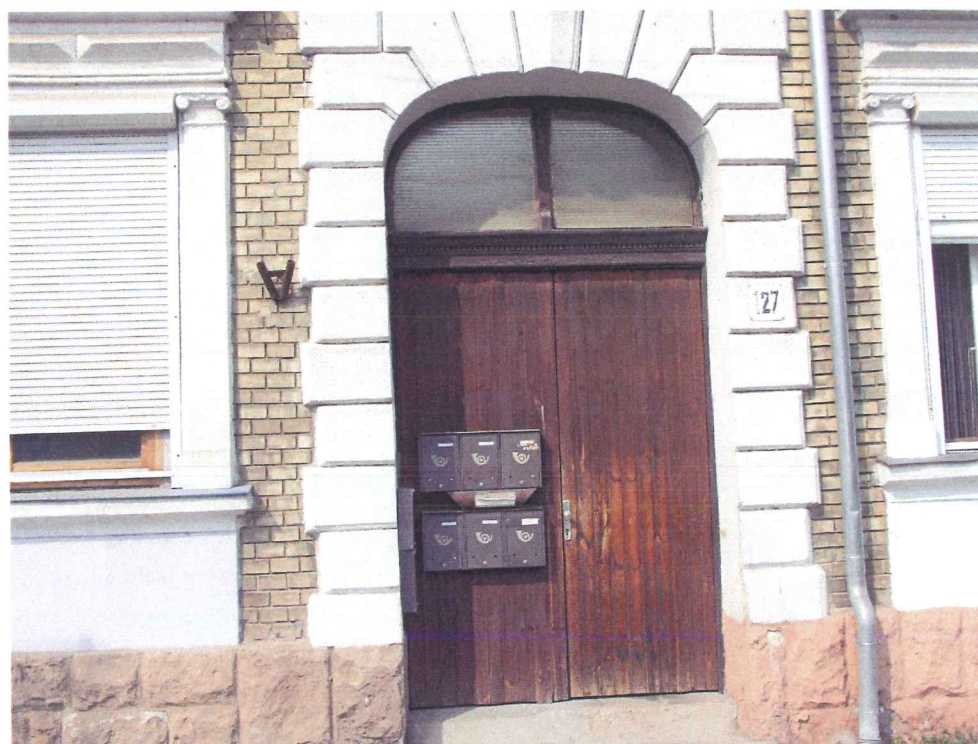


Környezet:





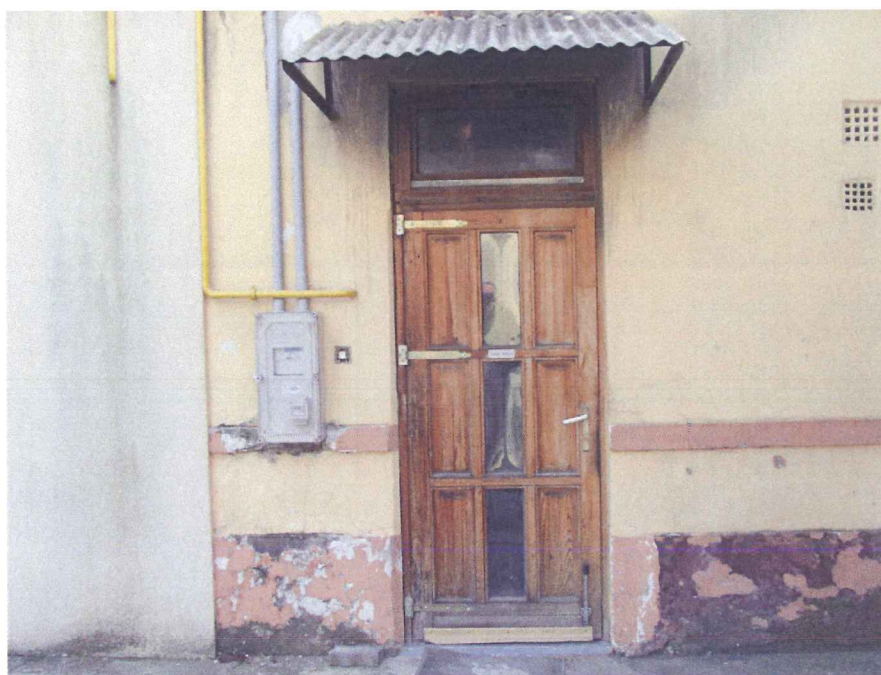
A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



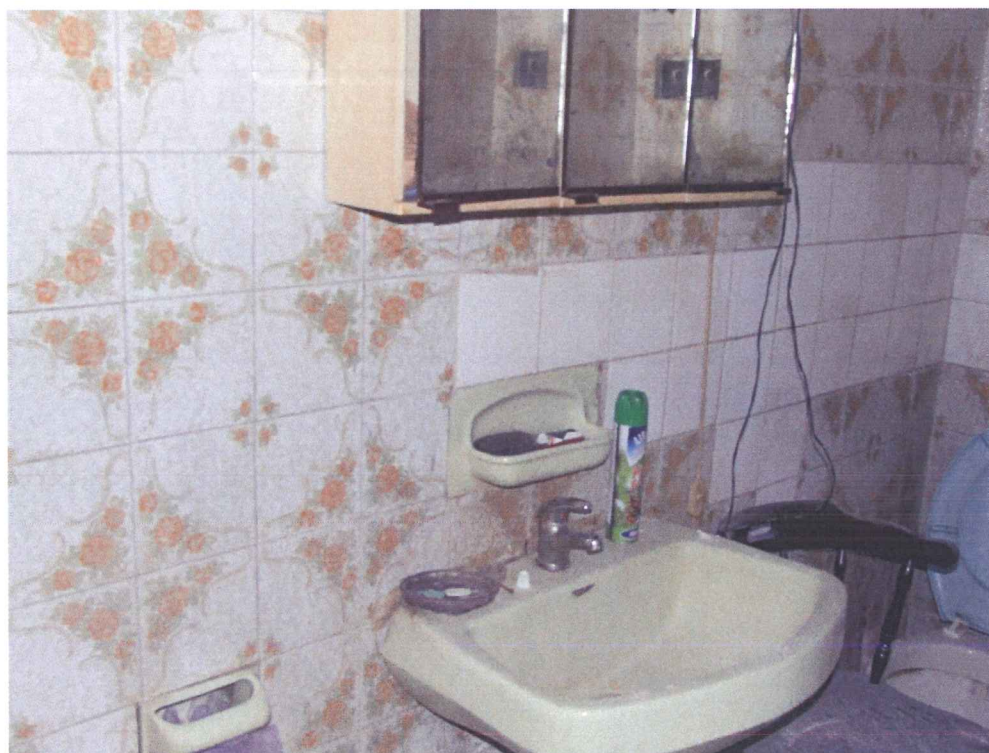
A lakás bejárata:



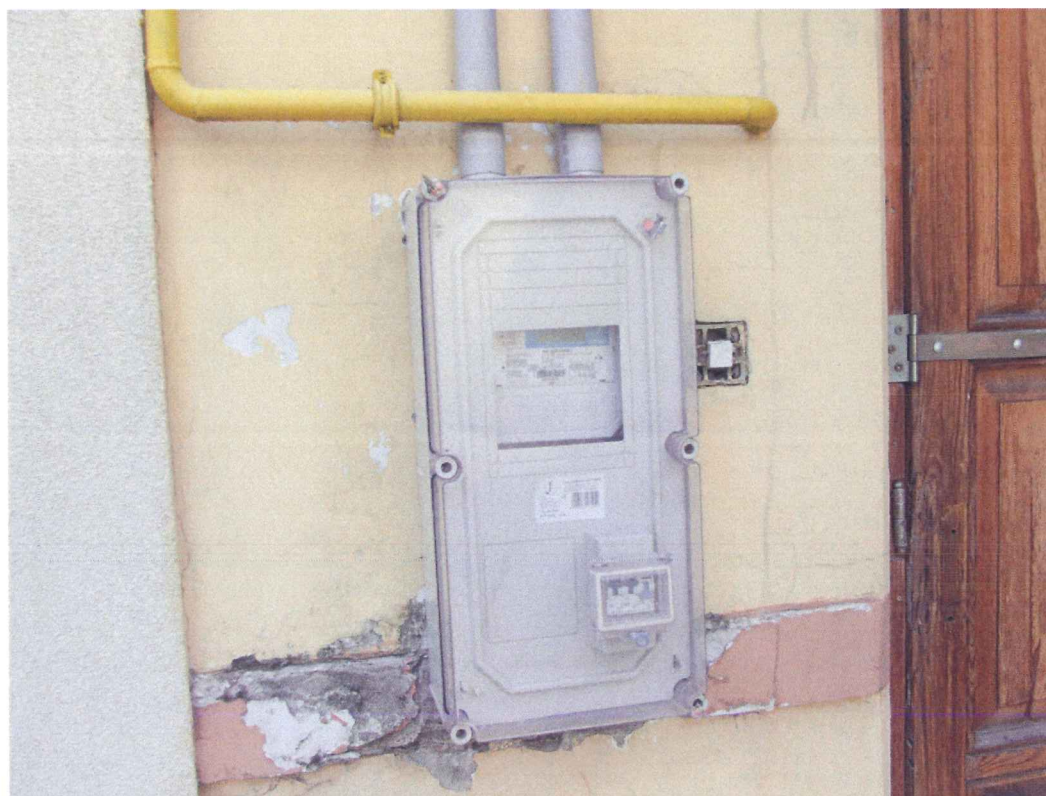
A lakás:









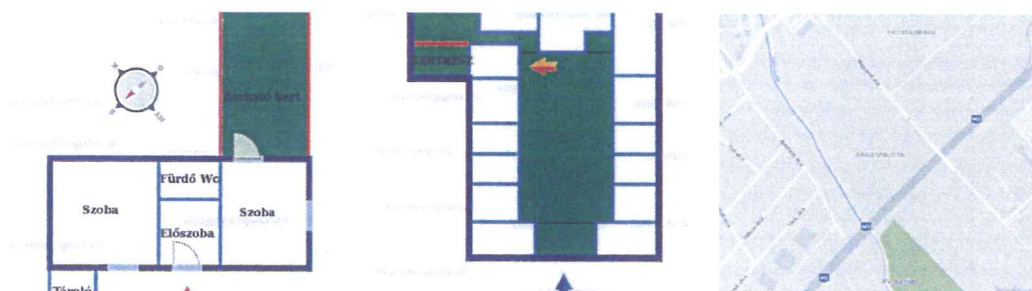


ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

2019.03.20.

Szabó Balázs ingatlanreferens 
(Duna House Damjanich utca)

Az: 2895 9302



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Tetőtér	nem tetőtéri
Vételár	9.99 M Ft	Típus	tégla építésű lakás
Alapterület	27 m ²	Ingatlan állapota	felújítandó
Szobák száma	1 + 2 fél	Építés éve	1950 előtt
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota)	Emelet	földszint
		Fűtés	egyéb
		Lift	nincs
		Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
		Tájolás	északkelet
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Eladó a XV. kerületben a Bethlen Gábor utcában egy saját kertrésszel rendelkező 27nm-es lakás. Az ingatlan a társasháztól különálló, de mégis hozzáépített épületben található. A lakás külső homlokzatát 2017-ben szigetelték. A nyílászárók és a bejárati ajtók cseréje szintén megtörtént. A belső állapot végleges kialakítása az új tulajdonosra vár. A lakás hátsó bejárata a 30 nm-es saját használatú kertre nyílik. Lehetőseg van a kert teljes leválasztására is.

Az ingatlan Tulajdoni lapon 18 nm!

Referencia szám: LK466973



370 Eft/m²



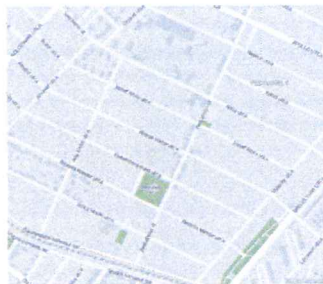
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xy-ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet/28959302](https://www.ingatlan.com/xy-ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet/28959302)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com (Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége)
A legtöbb ingatlan egy helyen.



2019.03.20.

92.28210979



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Tetőtér	nem beépíthető
Vételár	18.7 M Ft	Típus	házzrész
Alapterület	41 m ²	Ingatlan állapota	közepes állapotú
Telekterület	150 m ²	Építés éve	1950 előtt
Szobák száma	1	Pince	nincs
Cím	Budapest, 15. kerület, (Pestújhely), Molnár Viktor utca	Épület szintjei	földszintes
		Fűtés	gáz (konvektor), cserépkályha
		Komfort	komfortos
		Parkolás	utca, közterület - ingyenes
		Kilátás	kertre néző
		Akadálymentesített	igen
		Rezsiköltség	25 000 Ft/hó
		Fürdő és WC	egy helyiségben
		Légkondicionáló	nincs
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Kicsi kert, cuki lakás, fiatalok első közös fészke vagy egyedülálló meleg otthona. Bármelyik célcsoportba is tartozik nem fog mellé. Ez a 41 nm-es jelenleg egy szoba konyhás, de könnyen alakítható, kedves otthon most eladóvá vált. A tulajdonos pár éve cserélte ki a nyílászárókat, a konyha és fürdő felújítást igényel. A lakáshoz közvetlenül kapcsolva tartozik egy kb 10 nmes helyiség, amiből bármi kialakítható. A 7 lakásos, jó közösségű társasház utolsó lakásaként az előtte lévő kertet csak a tulajdonos használta és itt két tároló is rendelkezésre áll. Ha van fantáziája, 18,7 Millió forintja és komoly szándéka, akkor kérem hívjon, nem fog csalódní!

456 Eft/m²



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+haz/hazresz/budapest+15+kerulet+molnar+viktor+utca/28210979](https://xv-ker/elado+haz/hazresz/budapest+15+kerulet+molnar+viktor+utca/28210979)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

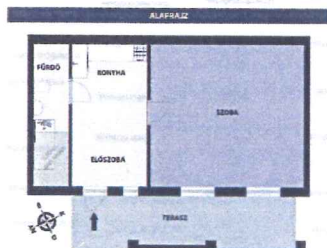
A legtöbb ingatlan egy helyen.

2019.03.20.

Cseh Rebeka ingatlanreferens
(RBK Ingatlan)



Az : 288 755 24



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	tégla építésű lakás
Vételár	14.9 M Ft	Erkély	13 m ²
Alapterület	40 m ²	Ingatlan állapota	felújítandó
Szobák száma	1	Épület szintjei	földszintes
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Bocskai utca	Emelet	földszint
		Fűtés	gáz (konvektor)
		Kilátás	kertre néző
		Akadálymentesített	igen
		Fürdő és WC	egy helyiségben
		Belmagasság	3 m vagy magasabb
		Tájolás	délnyugat
		Légkondicionáló	nincs
		Kertkapcsolatos	igen
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

XV. Rákospalotán, remek közlekedés mellett, a Bocskai utca elején, ELADÓ egy 40 m²-es földszinti lakás, melyhez tartozik egy 13 m²-es FEDETT TERASZ (veranda).

A LAKÁS ÉS AZ ÉPÜLET JELLEMZŐI:

A lakás jelenleg egy szobás, de könnyen MÁSFÉL vagy akár KÉT SZOBÁSSÁ ALAKÍTHATÓ. Pár évvel ezelőtt a konyhát felújították, de egyéb tekintetben felújítást igényel. Kis fantáziával nagyon hangulatos kis otthon alakítható ki belőle!

A lakás egy 5 lakásos egyszintes házban található, mely egy 1200 m²-es telken fekszik, amely osztatlan közös tulajdonban van.

MŰSZAKI INFORMÁCIÓ:

A lakás fűtését egy gázkonvektor biztosítja, melegvíz ellátása villanybojlerrel megoldott. Fűtésének

373 EF/m²

korszerűsítésére kiváló alternatíva a parapetes konvektor helyére beszerelhető Mika minikazán, melynek beszerelését követően egyszerűen kialakítható a radiátoros központi fűtési rendszer.

Ajánlom mindenkinek aki egy JÓ HANGULATÚ OTTHONT KERES, JÓ KÖZLEKEDÉS MELLETT, de annak is aki befektetési céllal keres könnyen kiadható ingatlant!
Az ingatlan tehermentes és azonnal birtokba vehető. Készpénzes vásárlás lehetséges!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet+bocskai+utca/28875524](https://wwwingatlan.com/ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet+bocskai+utca/28875524)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.