

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Dobó utca 30. földszint 3. sz. alatti, 87496/0/A/3
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2019. 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	
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, Dobó utca 30. földszint 3.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87496/0/A/3

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

10.080.000,-Ft azaz Tízmillió-nyolcvanezer
forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2019. március 18.

Az értékelés fordulónapja:
2019. április 8.

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 utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87496/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dobó utca 30. földszint 3. 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 Dobó utca és a Beller Imre utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula úton (96, 124, 196, 224, 225, 296), és a Rákos úton levő autóbusz megálló (5, 24) pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, udvari (kertből nyíló) bejárattal, de utcára nyíló ablakokkal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek és panel kislakótelep található. Az Beller Imre utca és a Dobó 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 és lakótelepi környezet határán, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, mindkét utcára a járdavonalra épített L alakú lakóház határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken járdavonalra zárt sorban épített L alakú, földszintes lakóépület áll. Az épület hagyományos tégl szerkezetű, részben alapincézett, magastető. A társasházban 6 db lakás található. A lakóház 1925-ben épült, téglatermésű sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet a pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállású, fa szerkezetű összetett, kontyolt nyeregű, cserépfedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A külső homlokzat vakolt, cement simítású beton lábazattal. Az épület egyszerű szerkezettel épült, felújítandó állapotú.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dobó utca 30.
földszint 3.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87496/0/A/3

tulajdoni hányada: 56/309

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-3

a telek területe: 764 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

138,45 m²

ingatlan alapterülete: 56 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

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 bejáratú komfortos lakás. Négy helyiségből álló ingatlan, nagyméretű utcai szobákkal.

A lakás helyiségei:	szoba	22,92 m ²	
	szoba	22,92 m ²	
	konyha	..8,56 m ²	
	fürdő + WC	1,75 m ²	
	összesen:	56,15 m ²	kerekítve: 56 m ²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a többi helyiségben festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a fürdőben mázas kerámia, a burkolatok nagyon lelakott, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és az ablak fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon nagyon erős felszívódó faldnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható, több helyen a lábazatnál a téglafal látszik. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése cserépkályhával történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. 2016. júliusa óta üresen áll, a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott.

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, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényyszerűségből 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
<i>Átlag:</i>					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

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

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, hosszabb ideje üresen áll.

az épület és a lakás műszaki állapota -50 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -50 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$56 \text{ m}^2 \times 360.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,50 = 10.080.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **10.080.000,- Ft azaz Tízmillió-nyolcvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

10.080.000,- Ft azaz Tízmillió-nyolcvanezer forint.

A Bp. XV. Dobó utca 30. földszint 3. szám alatti 87496/0/A/3
helyrajzi számú lakásingatlan értéke tehát:

**10.080.000,-Ft azaz Tízmillió-nyolcvanezer
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 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

Ellenőrizte:



dr. Erdélyi-Kincses Andrea
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/286692/2017
2017.08.30

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87496/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Dobó utca 30. földszint. ajtó: 3. "Felsővizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	56	2 0	56/109	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999977/1999/

2. bejegyző határozat: 189350/1995/1995.10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljárások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 189350/1995/1995.10.17

jogcím: államosítás 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi KXXIII. tv. 189350/1995/1995.10.17

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

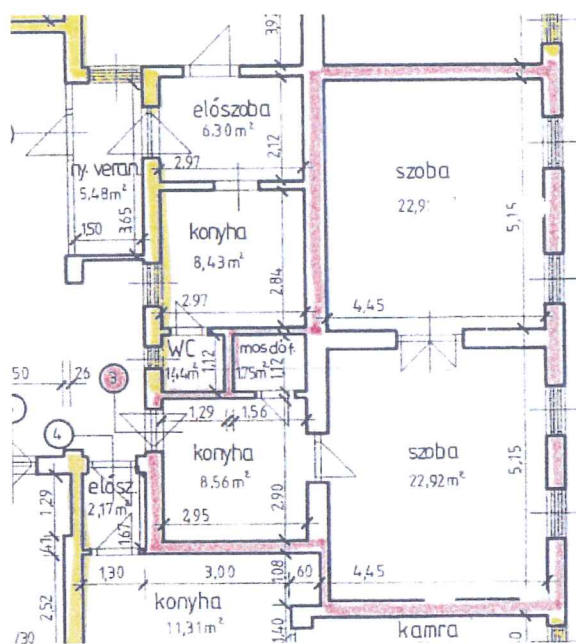
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320170830143407Vfmr7oOf9uQq-81281421-1...> 2017.08.30.

térkép:



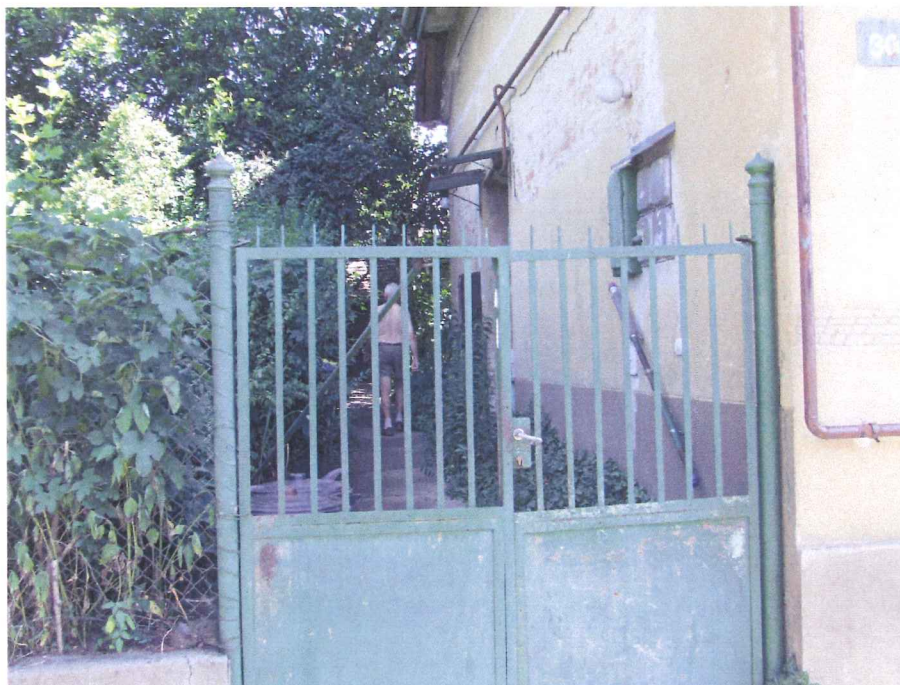
Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:

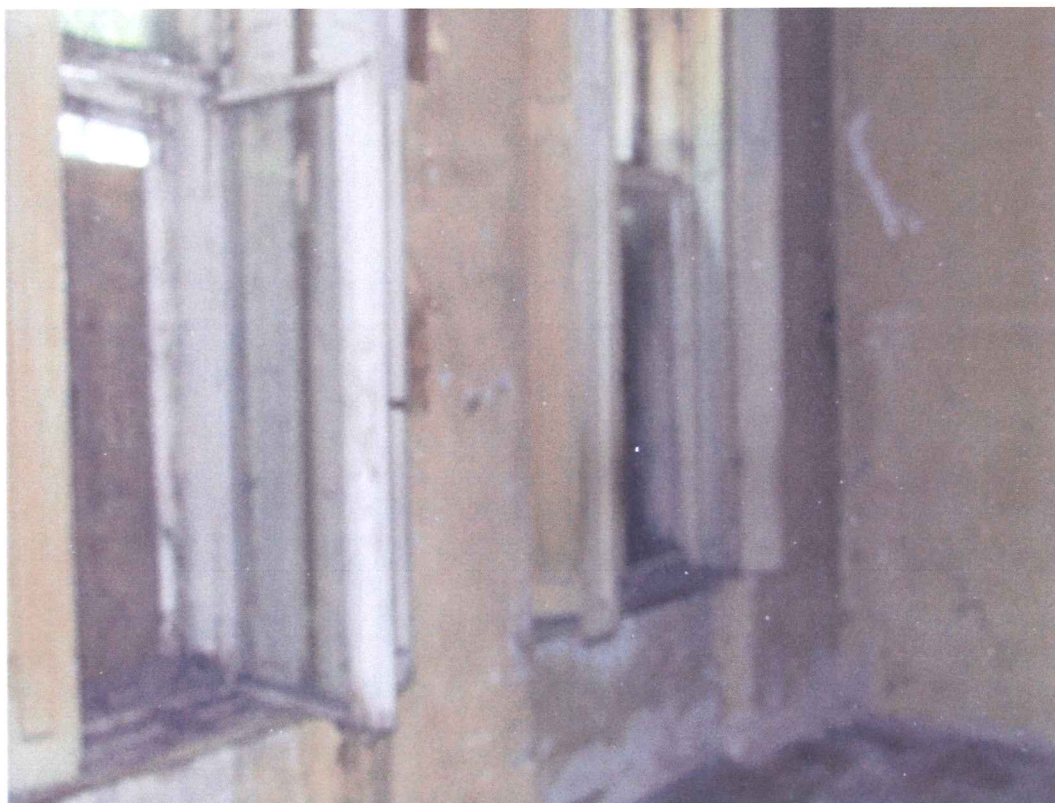


A lakás bejárata:

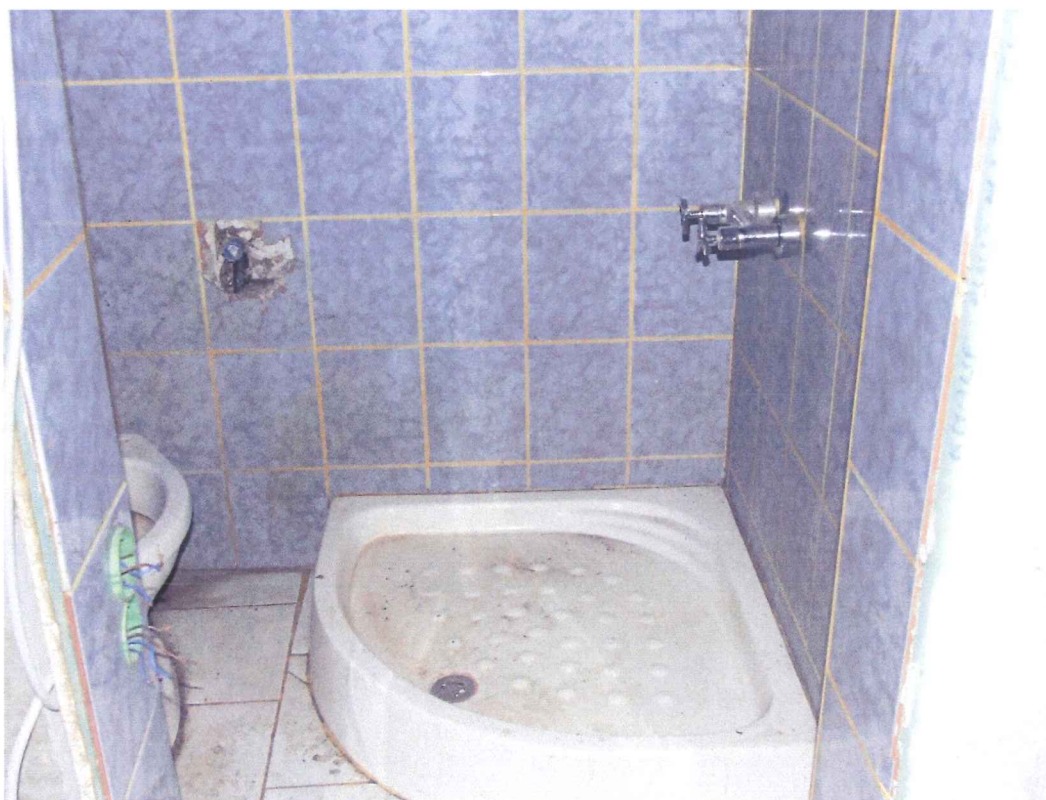
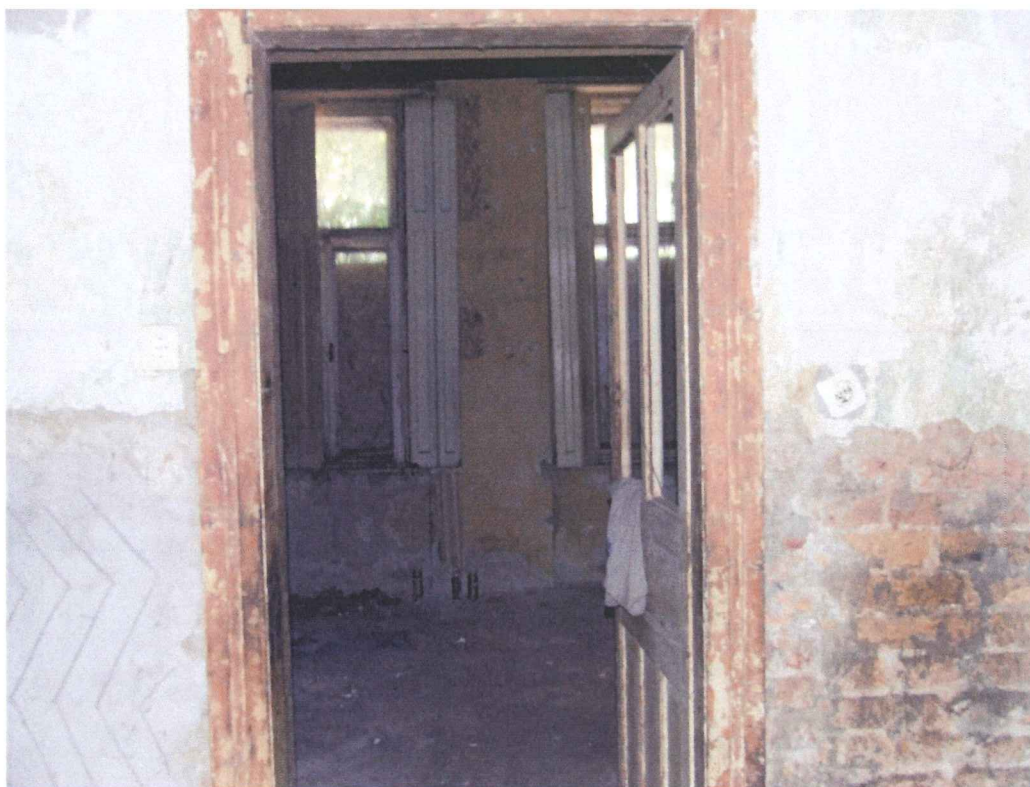


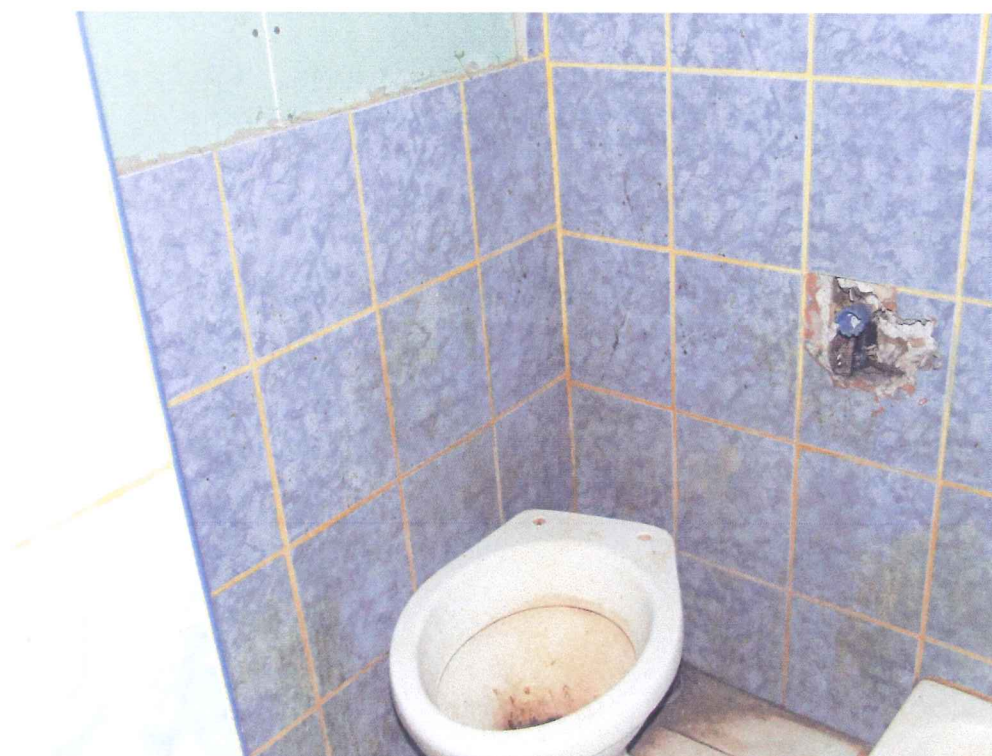
A lakás:











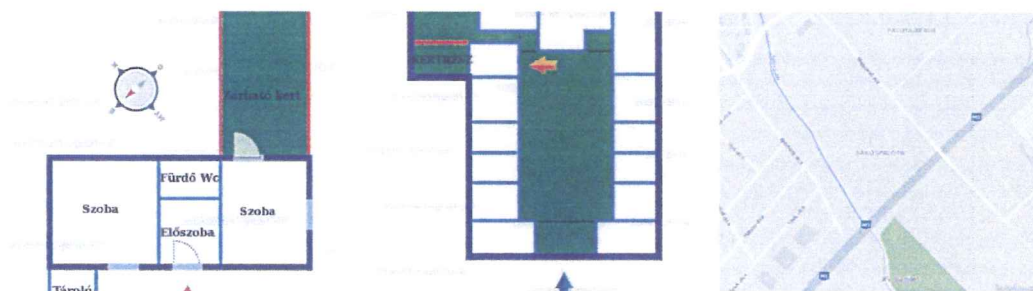
ingatlan.com

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. Lehetőség van a kert teljes leválasztására is.

Az ingatlan Tulajdoni lapon 18 nm!

Referencia szám: LK466973



370 E/H/m²



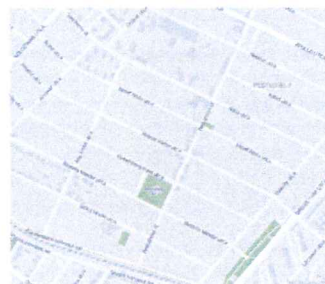
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+lakas/teqla-epitesu-lakas/budapest+15+kerulet/28959302](https://www.ingatlan.com/ker/elado+lakas/teqla-epitesu-lakas/budapest+15+kerulet/28959302)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

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



2019.03.20

Az: 28210979



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Tetőtér	nem beépíthető
Vételár	18.7 M Ft	Típus	hátrész
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 Milliő 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://www.ingatlan.com/ker/elado/haz/hazresz/budapest+15+kerulet+molnar+viktor+utca/28210979)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

A legtöbb ingatlan egy helyen.

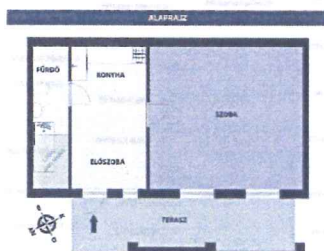
2019.03.20.

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.