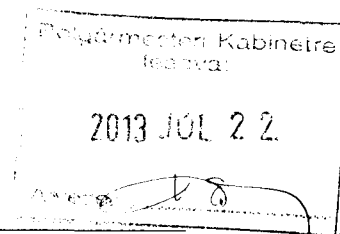


**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**



**PJB ülés száma:** 60-2112013.  
**Ikt.szám:** 61-26112013  
**Az ülés időpontja:** 2013. július 23.

**Hiv.szám:**  
**Polgármesteri Kabinet**

**ELŐTERJESZTÉS**

Budapest, XV. ker. Bajor u. 1. fsz. 2. szám alatti lakás megvásárlásáról

**Tisztelt Bizottság!**

**Vitai Ildikó**, a kerület díszpolgára, nyugellátásban részesülő énekesnő, lakhatási gondjainak megoldása érdekében először 2009-ben fordult segítségért az önkormányzathoz. A Budapest XV. belterületi 80769/0/E/2. hrsz-ú, természetben **1155 Budapest XV., Bajor u. 1. fsz. 2. szám** alatti, 58 m<sup>2</sup> területű, 1+félszobás ingatlanát megvásárlására ajánlotta fel az önkormányzatnak. Az adásvételre azonban – habár a szándék megvolt – nem került sor, mivel az ingatlan nagy összegű jelzálogjog (125.000.000,-Ft. értékben) terhelte és a jelzálogjog jogosultjának hozzájárulása hiányzott.

2011. június 14-én a lakást elérvezték, az új tulajdonos – dr. Balassa András László, a korábbi jelzálogjog jogosult lett, aki eladási szándékát jelezte a XV. kerületi önkormányzat vezetősége felé, melynek következtében került megrendelésre az értékbecslés.

A 6 lakásos ingatlan, amelyben a lakás van, Pestújhelyen található, könnyen megközelíthető, infrastrukturális ellátottsága jó.

A felépítmény alapincézett, háromszintes szinteltolással épült az 1920-as években. A tárgyi lakás a magasföldszinten található. A lakáshoz tartozik egy 220 m<sup>2</sup>-es saját használatú telekrész, a telek területére lehet parkolni.

A lakás csendes, világos, ablakai keleti fekvésűek. Felújítást igényel. Fűtése gáz cirkó. A használati meleg víz ellátást villanybojler biztosítja. A lakás a csatornahálózatba be van kötve.

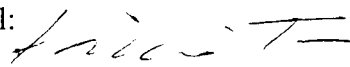
Az ingatlan értékbecslés szerint meghatározott forgalmi értéke: **7.350.000,-Ft**, azaz Hétmillió háromszázötvenezer forint.

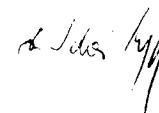
**A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000. (II. 29.) ök. rendelete 16.§ (3) bekezdése szerint „ a forgalomképes önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy megszerzéséről és megterheléséről – az e rendelet 9.§ (3) bekezdésében, illetőleg a jelen § (5) bekezdésében foglaltak kivételével – a) 20 millió forint értékhatárig a Pénzügyi és Jogi Bizottság dönt.”**

Kérem a tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására.

Melléklet: értékbecslés, tulajdoni lapok

Budapest, 2013. július 16.

Tisztelettel:  
  
László Tamás  
polgármester

**Témafelelős:** Polgármesteri Kabinet 

**Láttam:** alpolgármester:

**Határozati javaslat:**

A Bizottság úgy dönt, hogy

1. Dr. Balassa András László tulajdonát képező, Budapest XV. belterületi 80769/0/E/2. hrsz-ú, természetben 1155 Budapest XV., Bajor u. 1. fsz. 2. szám alatti, 58 m<sup>2</sup> területű, 1+félszobás lakás adásvétel útján történő - per,teher és igénymentes - megvásárlásáért felajánl **7.350.000,-Ft**, azaz hétmillió háromszázötvenezer forintot.
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy intézkedjen a határozat végrehajtása érdekében.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap (ajánlat megküldésére)

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

(Hivatkozás: A Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata Képviselő-területének a XV. kerületi Önkormányzat vagyonáról, tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000 (II. 29.) ök. rendelet 16.§ (3) bek. a) pontja.)

**Tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám: 9000001/4835/2013  
2013.05.09

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 80769/0/E/2 helyrajzi szám**

1155 BUDAPEST XV.KER. Bajor utca 1. földszint. ajtó:2.

**I. R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	58	3 0	579/30837	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 199249/1/1998/1991.12.04

2. bejegyző határozat: 163261/1991/1991.12.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. R É S Z**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60668/4/2011/11.08.22

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Balassa András László

szül. : 1944

a.név : Szenzenstein Irén

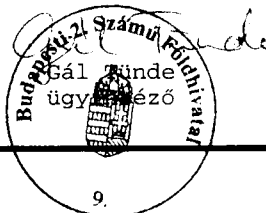
cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Szent István körút 5 I.1.

**III. R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

A tulajdoni lap másolat a fennálló bejegyzéseket tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2013.05.09



61123203831

TULAJDONI LAP VÉGE

végrehajtói ügyszám: 355.V.2943/10/19

R



**INGATLAN BECSÉRTÉKÉNEK KÖZLÉSE**

ingatlan végrehajtás esetén a felekkel és  
érdekeltekkel

Dr. Balassa András  
Budapest  
Szent István Krt.5.I.1.  
1055

Dr. Balassa András végrehajtást kérőnek, hivatkozási száma: 355.V.2943/10, Vitai Ildikó adós, címe: 1155 Budapest, Bajor U.1.fszt.2., elleni 10 000 000 Ft főkövetelés és járulékai iránti végrehajtási ügyében.

A végrehajtást a(z) Pest Megyei Bíróság a(z) 1400-VH.5505/10/1 szám alatt rendelte el.

A Vht. 140. § (1) alapján értesítem, hogy a végrehajtás alá vont, és a(z) 1155 Budapest, Bajor U.1.fszt.2. címen, Budapest 80769/0/E/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan (az adós tulajdonát képező nyilvántartás szerinti tulajdoni illetőségének) becsértékét:

9 500 000Ft-ban (beköltözhetően), 6 650 000Ft-ban (lakottan) állapítom meg.

Ha a becsértékkel nem ért egyet, a közléstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő a(z) Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság -hoz címzett, de a végrehajtónál előterjesztett végrehajtási kifogással. Ha kifogást terjesztenek elő, a becsértéket a bíróság - szükség esetén szakértő közreműködésével - állapítja meg. A szakértő díját az köteles előlegezni, aki a becsérték bírósági általi megállapítását kérte.

Ha az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra nem valamennyi tulajdonostársal szemben van a végrehajtási jog bejegyezve, a nem adós tulajdonostársak együttesen kérhetik, hogy árverezzék el az egész ingatlant. Ezt a kérelmet nálam kell előterjeszteni.

Tájékoztatam továbbá, hogy az ingatlan lakott állapotában történő értékesítésére akkor kerül sor, ha az erre irányuló kérelmét a kézhezvételtől számított 15 napon belül előterjeszti a végrehajtónál. A lakottan történő értékesítés feltétele, hogy azzal valamennyi végrehajtást kérő egyetértsen.

Tájékoztatam az adóst, hogy az értékesítést követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztása iránti kérelmét a kézhezvételtől számított 15 napon belül terjesztheti elő a végrehajtást foganatosító Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság -nál (Vht. 154/A § (4)-(9) bek.)).

Tájékoztatam a feleket, hogy az adós számára, kérelmére, részletfizetés állapítható meg a Vht. 52/A.§ alapján, ha a követelés egy részét már megfizette. Olyan szerződésből, vagy egyoldalú kötelezettségvállalásból eredő követelés esetén, amelynél az adós havi részletteljesítésre volt köteles, és a befizetéseket megfizeti, a részletfizetés számára megállapításra kerül. A részletfizetés megállapítására irányuló kérelmet a végrehajtónál kell előterjeszteni. A részletfizetés megállapítására irányuló kérelem elbírálása független az ingatlan becsértékének megállapításától.

Budapest, 2011.04.06

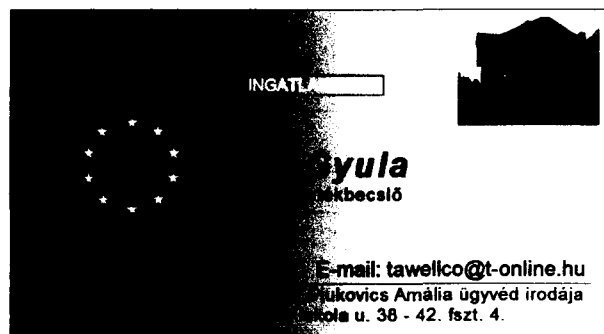
Némethyné Dr. Erdősi Krisztina  
Helyettes Bíróági Végrehajtó

Tájékoztatam, hogy intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtónál a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság-nak címezve.

# **TAWELCO**

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**

1155 Budapest, XV. kerület Bajor utca 1.  
fsz. 2. alatti lakóingatlan értékbecslése.



Tárgya: 1155 Budapest, XV. kerület Bajor utca 1. fsz. 2. szám alatti lakóingatlan értékbecslése.

Megbízó: Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat,  
Polgármesteri Hivatal

Megbízás alapján elvégeztem a 1155 Budapest, XV. kerület Bajor utca 1. fsz. 2. szám alatt lévő lakóingatlan forgalmi értékelését a fenti helyszínen rögzített szempontok szerint.

A csatolt, leíró jellegű forgalmi értékbecslésben azonosítottam az ingatlant. Részletesen leírtam azokat a feltételeket, melyek alapján az értékelést elkészítetem. Megadtam azokat a korlátozó feltételeket, amelyek mellett a forgalmi értékbecslés érvényes. Rögzítettem az ingatlanra vonatkozó tudomásomra jutott tényadatokat, melyek a felmérést és elemzést befolyásolhatták. Végül ismertetem a vizsgálatok eredményét.

Készítette: Tóth Gyula  
Ingatlan értékbecslő. Eng. Sz.: 01798/97  
Tel.: 06-30-9311-211

Az értékelés határnapja: 2013. június 23.

Ez az irat 16 db számozott, fűzött, utolsó oldalon aláírással, pecséttel hitelesített lapot tartalmaz.

Külön mellékletet: Az ingatlan fotókkal történő bemutatása

## Ingatlan nyilvántartási adatok

### Az ingatlan adatai

Címe:	1155 Budapest, XV. kerület Bajor utca 1. fsz. 2. szám
Helyrajzi száma:	80769/0/E/2
Elhelyezkedése:	belterületi
Ingatlan megnevezés:	lakás
Lakáshoz tartozó kertrész:	220 m <sup>2</sup>
Felépítmény építési éve:	1920 –as évek
Szintek száma:	Pince, - földszint, fél emelet 1 emelet (szinteltolás)
Lakóingatlan alapterület:	58 m <sup>2</sup>

### Tulajdoni adatok

Tulajdonos:	Dr. Balassa András László	1/1
Értékelt jog:	Tehermentes tulajdonjog	

## FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző személy nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt jogi ügyekben nem nyilvánít. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásra vagy beszerzett dokumentumokra támaszkodott. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kapta. A tulajdonjogot tehermentesen kezelte.

Az értékelő szakember műszaki felmérést nem végzett, ha csak azt a jelentésben nem jelezte. A telekingatlan területére vonatkozó adatot megbízhatónak tekintett forrásból kapta.

A forgalmi értékbecslésben jellemzett műszaki állapotot helyszíni szemle, a megbízó szóbeli tájékoztatása és az átadott adatszolgáltatás alapján mutatja be. Az értékbecslési feladattal kapcsolatban nem végzett geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden, számára megadott információt megbízhatónak tekintett, de valódiságukért nem vállal felelősséget.

Ezen forgalmi értékbecslő jelentés, előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható.

Ezen értékbecsléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatot, kivéve ha a Megbízóval előzetesen megegyeztünk.



## AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

A felépítmény, melyben a forgalmi értékbecslés tárgyát képező lakóingatlan található, természetben a főváros tizenötödik kerületében, a Bajor utcában helyezkedik el. A felépítmény alapincézett, háromszintes épület, szinteltolással, mely az 1920 –as években épült. Az értékelt lakóingatlan magassföldszinten helyezkedik el, mely a lépcsőházból bejárható. Az előtér-közlekedőbe érkezve jobbra két szoba található, egymásba nyílóak. Az előtérből balra található szoba régebben konyhaként funkcionált. a szobák és a többi helyiség ablakai keleti fekvésűek a zöld udvar felé néznek. A konyha kis méretű, mely régebben kamra volt. A lakás csendes világos. Kádas fürdőszoba és WC egy helyiségben található. A lakás régen volt felújítva (kb. 30 éve) mely felújításra szorul. A lakásban kialakított fűtési rendszer összkomfortos besorolást biztosít.

### 1. Terület leírása:

A társasházi ingatlan pesti oldalon, sík területen helyezkedik el. A felépítményhez tartozó telek területe teljes egészében bekerített. Ezen belül, minden lakáshoz tartozik egy 220 m<sup>2</sup>-es külön bekerített saját használatú telekrész. A terület fákkal, cserjékkel beültetett. A telek területére autóval be lehet állni, parkolása itt lehetséges.

### 2. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az értékelt ingatlan gépkocsival a fővárosban több irányból is könnyen megközelíthető. Közforgalmi közlekedéstől való távolsága, 25 –ös, 177 –es autóbusz megálló, valamint 62 –es, 67 –es 69-es jelzésű villamos megállók kb. 150 – 200 méteren belül található. A Bajor utca egy szűk kis utca, az ingatlant feltáró út pormentesített, beton burkolattal ellátott. Gyalogos forgalom részére járda nem készült.

### 3. Infrastrukturális ellátottsága:

Oktatási intézmények, iskola, óvoda, valamint kereskedelmi, vendéglátó-ipari, egészségügyi intézmények gyalogosan, kulturális és államigazgatási intézmények tömegközlekedési eszközzel, valamint gépkocsival jól elérhetőek. Tágabb értelemben vett infrastruktúra 1- 2 km -en belül található.

## Az épület szerkezeti ismertetése

### 1. Alapozása:

Az épület alapozása betonból készült, sávalapozással. Szemrevételezés során alapozási hiányosságból adódó süllyedésre utaló jelek nem tapasztalhatók.

### 2. Szigetelés:

Alapozásszigetelés bitumenes lemezzel készült. Vizesedés a lakásban nem tapasztalható.

### 3. A függőleges teherhordó szerkezet:

Az épület függőleges tartófalai tömör cement téglából készültek, habarcs kötőanyag felhasználásával. Belső válaszfalak szintén téglából készültek habarcs kötőanyag felhasználásával. Válaszfalak 10 cm vastagságúak.

### 4. Vízszintes teherhordó szerkezet:

Emeleti, köztes födém szerkezetek "I" acélgerendás poroszüvg födém szerkezetűek. Zárófödém csapos fagerendás kivitelezéssel készült.

### 5. Tetőszerkezet:

Fa szerkezetű állószékes nyeregtető került kialakításra. Tető héjfalása hullámpala fedéssel készült lécezéssel. A tetőszerkezet átlagos állapotú.

### 6. Kémény:

Kisméretű tömör téglából készült, középfőfálnál zártan falazva. A régi falazott kémény használaton kívül van. A gáz-cirkó kazán részére külön készült kémény, mely az épület külső falazatára szerelt, előírás szerint tető fölé nyúló.

### 7. Bádogos szerkezet:

A tetőszegélyek, kéményszegélyek, ablakpárkányok burkolása bádoglemezből készültek. Csapadékvíz felfogó csatorna és levezetők szintén bádoglemezből és műanyagból készültek.

## Épületgépészeti felszereltség

### 1. Vízvezeték:

Az értékelt lakásban anyaga régi horganyzott acélcső, oldalfalakban süllyesztett szereléssel készült alapszigeteléssel. Hidegvíz csőhálózat fogyasztásmérő után gerincvezetékre csatlakoztatva. A használati melegvíz ellátást villanybojler biztosítja.

### 2. Csatorna:

Lakásból a szennyvíz elvezetés pvc csövekkel történik. Az épületből eternit csövekkel történik, mely a csatornahálózatba bekötve.

### 3. Elektromos hálózat:

Falhoronyba szerelt, régi típusú védőcsőbe húzott, szigetelt vezetékekkel készült. Elektromos mérőóra beiktatása után tápvezeték hálózatba bekötve. Érintésvédelmi hálózat NEFH.

### 4. Gáz energiaellátás:

Szabvány szerint készült, falon kívül fixen szerelve. Csőhálózaton mázolás nem készült. Gáz fogyasztásmérő után gerinchálózatra csatlakoztatva.

### 5. Fűtés:

Az értékelt lakóingatlanban gáz cirkó fűtés került kialakításra. Hőleadást a helyiségekben lemezzradiátorok biztosítják.

### 6. Telefon:

A lakóingatlan kiépített vezetékes telefonvonallal rendelkezik.

Az értékelt lakóingatlan alapterületi beosztása a helyszíni felmérés alapján az alábbiak szerint került kialakításra:

Előtér - közlekedő	3,75 m <sup>2</sup>
Fürdő - WC	4,24 m <sup>2</sup>
Konyha	2,89 m <sup>2</sup>
Szoba 1	12,59 m <sup>2</sup>
Szoba 2	15,24 m <sup>2</sup>
Szoba 3	19,38 m <sup>2</sup>
	-----
Összesen:	58,09 m <sup>2</sup>

### Az ingatlan jellemzése

1. A felépítmény 1920 –as években épült, alapincézett épület.  
A lépcsőházból 6 lakás bejárható.
2. Az épület közös udvari részére személygépkocsi beállítás lehetséges.
3. Az értékelt lakóingatlan magassföldszinten helyezkedik el.  
Szobák ablakai keleti fekvésűek.
4. A lakás csendes, világos. Minden lakáshoz tartozik egy saját kertész.
5. Az értékelt lakás felújítást igényel.
6. Szemrevételezés során, az épületen alapozási hiányosságokra, süllyedésre utaló jelek nem tapasztalhatók.
7. Szemrevételezés során alapozásszigetelési hiányosságra utaló jelek a lakásban nem tapasztalhatók.
8. Az épület jelenlegi állapotát, karbantartottságát és életkorát tekintve használhatósági foka kb. 75 - 80 % -os.
9. Az értékelt lakóingatlan jelenlegi állapotát, életkorát, karbantartottságát tekintve használhatósági foka kb. 70 - 75 % -os.

## AZ ÉRTÉKELT JOG

A tárgyi ingatlanhoz kötődő, ebben a jelentésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.

"Abszolút tulajdonjog, amelyet semmilyen más érdekeltség, vagy tőke nem terhel: csak az állami önkormányzati kisajátítási jog és egyéb jogszabályban előírtak korlátozzák."

## PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

A forgalmi értékbecslés piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési Kézikönyv 19. oldalán találhatjuk.

"Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más, pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre."

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

Az eladó és vevő átlagos mértékben motívált.

- Mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik és mindketten úgy cselekszenek, ahogy azt saját érdekükben a legjobbnak tartják.
- Az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig felkínálták szabadpiacon eladásra.
- A fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik.
- Az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakul ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott megállapodások.

## INGATLANOK ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERE

A szakirodalom az ingatlanok értékelésére három, általánosan és nemzetközileg elfogadott megközelítést ismer. Ezek az értékelési módszerek egyaránt a pici érték meghatározására irányulnak, de más más irányokból közelítik azt meg.

Az egyik alkalmazható módszer az összehasonlító piaci érték módszere. Ennél a módszernél az adott ingatlant összehasonlítjuk más ingatlanokkal, melyek a közelmúltban ismert árszinten eladásra kínáltak, illetve forgalom tárgyát képezték. Az összehasonlítás hasonló, vagy azonos tulajdonságokkal rendelkező épületek, építmények figyelembevételével történik. Ezek az összehasonlításra alkalmas ingatlanoknak az ismert fajlagos árai alkotják azt az alaphalmazt, amelyben a vizsgálatokat, elemzéseket végezzük. Az összehasonlító vizsgálat során összegyűjtjük és értékeljük azokat az értékmódosító tényezőket, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékétől jelentősebb eltérést okoznak.

Az ingatlanok értékelésére széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetnek le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan befektetés nettó jelenértéke kiegyensúlyozott piaci körülmények között az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

Az ingatlan értékét olyan esetekben, amikor az ingatlan bevételei értelmezhetők, a hozamszámításon alapuló elemzés segítségével is célszerű meghatározni. A piacon szokásosan előforduló ingatlanok: lakások, rak-táruk, üzletek, irodák, telephelyek stb.).

Az alkalmazható harmadik módszer az értéket a pótlás költségén keresztül közelíti meg. Ez a módszer az építési költségek adataiból és azok változásaiból indul ki. Feltételezzük, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a befektető nem fizet többet egy ingatlanért, mint annak építési költsége. A megépítési költséget az értékelés fordulónapján ismert építőipari árakból és járulékos költségekből vezethető le. Az így meghatározott pótlási értéket kell csökkenteni a fizikai elhasználódásnak, funkcionális és erkölcsi avulásának megfelelően. Különbséget kell tenni az épület pótlása és az épület újra előállítása között. Ez az értékelési elv kizárólag épített ingatlanokra vonatkozik.

Jelen értékelési feladat esetében a pici összehasonlításon alapuló, és a hozamszámításon alapuló megközelítésekkel határoztuk meg az ingatlanvagyon értékét.

## PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyeket eladásra kínáltak, illetve a közelmúltban adtak el. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

Az egyes hasonló ingatlanok ajánlati, illetve eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

A piaci forgalmi értéke tükrözi többek között az épületek tényleges műszaki állapotát, a piaci viszonyokat és a jelen kereslet - kínálat viszonyokat.

A piaci hasonlító módszer akkor a legeredményesebb, ha megfelelő piaci információk és forgalmi adatok állnak a rendelkezésre. A módszer megbízhatósága összefüggésben áll az elérhető piaci információk mennyiségével és minőségével.

A piaci értékelés során csak a legfontosabb értékelést befolyásoló tényezők kapnak hangsúlyt, másrésről a minimális szubjektivitás sem szűrhető ki teljes mértékben.

Egy adott konkrét értékelés esetén a potenciális vevőknél általában a szubjektivitásbefolyásoló tényez. Ez az oka annak, hogy akár egymás közelében lévő két hasonló épület, építmény rövid időn belül létrejött adásvétele esetén akár számottevő forgalmi értékdiffereciák is tapasztalhatók.

## ÉRTÉKELÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS ALAPJÁN

Az összehasonlító piaci értékeléshez összegyűjtöttem a hozzáférhető információkat melyek megítélés szerint az adottságoknak megfelelően az összehasonlítás alapjául szolgálhat. Ezek mennyisége, minősége a piaci viszonyok függvénye. Budapest XV. kerület, Bajor utca 1. fsz. 2. szám alatti ingatlan esetében az alábbiakat vizsgáltam az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- Telken elhelyezkedő épület
- Az ingatlan elhelyezkedése a városon belül
- Megközelíthetősége (közlekedési lehetőség, parkolási lehetőség, stb.)
- Közműellátottság
- Telekalakítás módja

Az alapérték kialakításánál a fentiekben felsorolt szempontokra, adottságokra figyelemmel voltam, továbbá a tényleges értékesítés esetén kialakult árakra, a szakcégektől beszerzett tényadatokra, a hozzáférhető ajánlati árakra, a korábbi ingatlan értékbecslési munkáim során rendelkezésre álló adatbázisra és a hozzáférhető szakirodalom adataira is támaszkodtam. Az alábbiakban található összehasonlító adatokat tartalmazó, felsorolt ingatlanok részben Illetékhivatali tájékoztatóból származó, bizalmasan kezelt információk, részben szakvélemények alapján készült.

XV. kerület, Utcanev	lakóingatlan alapterülete	Ár, Ft	megjegyzés
Szent Korona útja  (négyzetméter ár 148.275,- Ft)	58 m <sup>2</sup>	8.600.000	Beosztása, típusa, kora, épületen belüli elhelyezke- dése teljesen megegyezik. <b>Jó állapotú</b> , gázfűtéses társasházi öröklakás. Eladási ár.
Kolozsvár u.  (négyzetméter ár 171.153,- Ft)	52 m <sup>2</sup>	8.900.000	Földszinti, 2 szobás, világos, átlagos állapotú, gázfűtéses, Az épült fiatalabb 30 évvel. öröklakás. Eladási ár.
Vasutas kert u.  (négyzetméter ár 151.724,- Ft)	58 m <sup>2</sup>	8.800.000	Beosztása, típusa, kora, teljesen megegyezik. Emeleti, jó állapotú, gázfűtéses öröklakás. Eladási ár.

A fentiekben felsorolt adatok tényadatok!



Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokhoz képest értéknövelő tényezőként az alábbiakat vettem figyelembe.:

- Az összehasonlító adatokhoz képest ilyen nem tudok felsorolni.

Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokhoz képest érték csökkentő tényezőként az alábbiakat vettem figyelembe.:

- Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok állapota szinte ugyanolyan ingatlanok állapota jobb, valamint a másodikként említett ingatlan kora fiatalabb. Ezért az értékmódosító tényező mínusz 10 %.

Összesen: mínusz 10 %.

Piaci összehasonlításra alapuló értékmeghatározás:

$148.275 \text{ Ft} + 171.153,- \text{ Ft} + 151.724 \text{ Ft} = 471.152 / 3 = 157.050,- \text{ Ft}$

Felsoroltak alapján az öröklakások átlag négyzetméter ára: 157.050,- Ft

Értékmódosító tényező az átlagárhoz képest: mínusz 10 %

$157.050 \text{ Ft} - (10 \%) 15.705 \text{ Ft} = 141.345,- \text{ Ft}$

Összehasonlító adatok alapján az értékelt 58 m<sup>2</sup>-es ingatlan jelen állapotában, az értékmódosító tényezők figyelembe vételével 141.345,- Ft /m<sup>2</sup> -el számolva a forgalmi értéke 8.198.010,- Ft.

Kerekítve: 8.200.000,- Ft, azaz nyolcmillió kettőszázezer forint.

Indoklás:

Az ár kialakulását jelentősen befolyásolja többek között a kerületen belüli elhelyezkedés, az ingatlan megközelíthetősége, környezete, a felépítmény életkora, karbantartottsága, az ingatlan korszerűsége, alapterületi beosztása, a helyiségek fekvése, épületen belüli elhelyezkedése stb. Jelenleg az ingatlanpiacra túlkínálat a jellemző. Főként a kereslet kínálat határozza meg egy - egy ingatlan piaci értékét, árát mely nagymértékben függ a fentiekben felsoroltaktól. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az értéknövelő és érték csökkentő tényezőket, valamint a piaci érték definícióját.

## HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS

Jelen ingatlanértékelési feladat esetében az ingatlan értékét a nemzetközi szakirodalommal összhangban hozamszámításon alapuló módszerrel is meghatározzuk.

A hozamszámítási értékelési megközelítés azon feltételezésen alapul, hogy közvetlen összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége (hozama) és értéke között. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes, az üzemeltetés érdekében felmerült kiadással. A tiszta bevétel általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értéké.

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értéké úgy, hogy elosztjuk a becsült hozamot egy piaci hozamrátaival, vagy úgy, hogy megszorozzuk a hozamot egy megfelelően, piaci összehasonlítások alapján meghatározott szorzótényezővel. Fővárosban a megtérülési időt 10 - 12 évben határozzák meg. Jelen esetben a 12-es szorzó tényező kerül alkalmazásra. A kiválasztott ráta, vagy szorzótényező reprezentálja a hozam és a piacon megfigyelt érték közötti kapcsolatot. Ezeket a tényezőket hasonló adásvételek, piaci tények elemzéséből határozhatjuk meg.

Budapest lévő lakóingatlanokra vonatkozóan a befektetők által kívánt hozamát az ingatlan értékének éves szinten 10 % - 12 % -ban adják meg.

Az épületek funkcionális elrendezése alapján, feltételezett bérbeadás esetében egy bérlő részére célszerű a teljes nettó területet bérbe adni. A sokéves tapasztalat azt mutatja, hogy egy béringatlan esetében mindig adódnak olyan területek, melyekre csak hosszabb idő után található bérlő. Az ilyen területek miatt a számításokban, az egyébként magas 90% -os kihasználtságot vélelmezhető. A bérlő üzemeltetési költségeit a közvetlen tőkésítési számításoknál nem vesszük figyelembe. A költségek között vannak olyanok, amelyeket a tulajdonos fizet: ezek a management költségei és felújítási alap.

A számításban a közvetlen tőkésítés módszerét alkalmazzuk. A költségek között megjelenik a tulajdonos üzemeltetéséhez kapcsolódó kiadásainak tétele, amelyben a tulajdonos adminisztrációjának, hirdetéseknek stb. költsége is szerepel. A felújítási alap az épület állandó a jelen színvonalon tartására, illetve korszerűsítésére vonatkozik. A hozamszámítási módszer esetében az ingatlan bevételtermelő képességét vizsgáljuk.

**Alábbiakban jelen állapotában bérbe adható lakóingatlan területének bérleti számítása szerepel (hozzátartozó kertrésszel együtt).**

Megnevezés	Bérbe adható terület	Fajlagos bérleti díj (m <sup>2</sup> / hó)	Kihasználtság	Bérleti díj (Ft / hó)
Lakás	58 m <sup>2</sup>	900 Ft	100 %	52.200,-

Az alábbiak szerint az ingatlan közvetlen tőkésítési számítása tehát a hozam alapú számítással:

ÉVES bruttó bevétel: 52.200,- Ft x 12 hó 626.400,- Ft

Tulajdonosi költség:

Menagement 2.000 Ft/hó x 12 24.000,-

Felújítási alap 5.000 Ft/hó x 12 60.000,-

Összes költség Ft / év 84.000,-

ÉVES nettó bevétel 626.400 - 84.000 = 542.400,- Ft

Szorótényező: 12

542.400 Ft x 12 = 6.508.800 Ft

Hozamszámításon alapuló érték kerekítve:

6.500.000,- Ft, azaz hatmillió ötszázezer forint.

## VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A megbízás alapján elvégeztem a Bp. XV. kerület, Bajor utca 1. fsz. 2. szám alatti ingatlan értékelését a korábbiakban tárgyalt feltételek és kétféle módszer alapján és ebből megadom az ingatlan jelen forgalmi értékét.

A piaci összehasonlítás alapján meghatározott érték szerint:

**8.200.000,- Ft, azaz nyolcmillió kettőszázezer forint.**

Ez az érték a módszer lényegéből adódóan jobban megközelíti a vizsgált ingatlan piaci értékét, mivel a tényleges piaci visszajelzések és értékítéletek tükrében határozható meg egy ingatlan értéke.

Hozamszámítással meghatározott érték:

**6.500.000,- Ft, azaz hatmillió ötszázezer forint.**

Az így meghatározott érték egy ingatlan bevételtermelő képességét vizsgálja, optimális kihasználtság és bérbe adhatóság feltételei mellett. Egy befektető egy ingatlan esetében elsősorban a hozadéki értéke alapján meghatározott érték motiválja.

A kétféle meghatározás átlaga: 7.350.000,- Ft

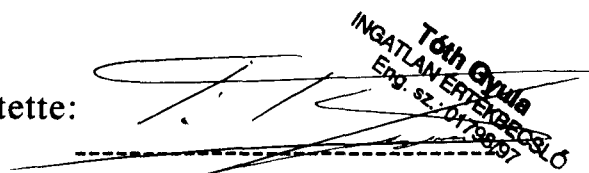
Figyelembe véve a fentieket a vizsgált ingatlan végső értékének meghatározásánál, az eddigiekben közölt leírások, elemzések és számítások eredményeképpen, jelen esetben a vizsgált ingatlan forgalmi értékét a kétféle érték meghatározás átlagához közelítem.

Tehermentesen kezelve az **ingatlan forgalmi értéke**, az értékelés határnapján 95- 97 %-os biztonsággal:

**7.350.000,- Ft, azaz hétmillió háromszázötvenezer forint.**

Budapest, 2013. június 23.

Készítette:

  
INGATLAN ÉRTÉKELÉSI  
Ért. sz. 20179297

Tóth Gyula

**TAWELCO BT**  
1098 Bp. Toronyház u. 8. II/11.  
Adószám: 28206343-2-43  
Bank szála.: 11713005-20131320

TAWELCO Ingatlan Iroda

# MELLÉKLET

