

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 103. földszint 3. sz. alatti,  
86972/0/A/3 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:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 103.  
földszint 3.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 86972/0/A/3

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

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

**A megállapított érték:**

**4.010.000,-Ft azaz Négymillió-tízezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2017. március 17.

**Az értékelés fordulónapja:** 2017. április 7.

**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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86972/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 103. szám földszint 3. 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 Bethlen Gábor utca Szerencs utcai sarkához közel, 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 megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal, de utcára néző szobával rendelkezik. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. 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 telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

A telken három különálló épület áll, mindegyik 1905-ben épült. Az „A” épület utcafronton járdavonalra, zártos beépítéssel épített földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóház. A „B” épület az udvarban oldalhatárra épített földszintes, magastetős, alápincézetlen lakóház. A „C” épület a telek hátsó részén, telekhatárra épült bontandó állapotú földszintes, magastetős, alápincézetlen egylakásos lakóház. A társasházban 11 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó utcafronti épület téglatermésű sávalapozással, pinceszinten téglatermésű vegyes falazattal, másutt téglafüggőleges teherhordó szerkezettel épült, hosszfüfalas rendszerben. A földmunka a pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A tetőszerkezet kétállású, fa szerkezetű nyeregtető cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az utcafronti épület kerületi védelem alatt áll.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca  
103. földszint 3.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86972/0/A/3

tulajdoni hányada: 31/357

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 1214 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

105,4 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 31 m<sup>2</sup>

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

Az utcafronti épület kerületi védelem alatt áll.

### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, de utcai szobával rendelkező komfortos lakás. Szobakonyhás lakás, a kamrából zuhanyozó - WC lett kialakítva. A falak vakoltak, mézsfestettek, a vizes helyiségben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a vizes helyiségben PVC, a burkolatok lelakott, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, nagyon elhasznált, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. 2011. januárja óta üresen áll, a lakás állapota 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 találok 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 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 <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
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>					<b>235</b>

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/m<sup>2</sup>

#### Értékmódosító tényezők:

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. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

▲ a lakás műszaki állapota -45 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -45 %**



A forgalmi érték kiszámítása:

$$31 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 4.006.750,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **4.010.000,- Ft** azaz **Négymillió-tízezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**4.010.000,- Ft** azaz **Négymillió-tízezer forint.**

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 103. földszint 3. szám alatti  
86972/0/A/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**4.010.000,-Ft azaz Négymillió-tízezer forint.**

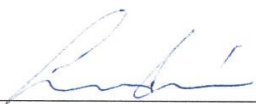
## 6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

### 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 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 7.

Készítette:

  
\_\_\_\_\_  
Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyoni értékelő  
01167/1992

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

Ellenőrizte:

  
\_\_\_\_\_  
Földi Tamás  
vezérigazgató

**PALOTA HOLDING ZRT.**  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.  
\*VEZÉRIGAZGATÓ\*



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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129857/2017

2017.04.19

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86972/D/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 103. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

lakás	31	1 0	31/357	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 50521/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50521/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50521/1/1998/98.02.05

jegyzőkönyv: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06.26./

jegyzőkönyv: eredeti felvétel

jegyzőkönyv: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

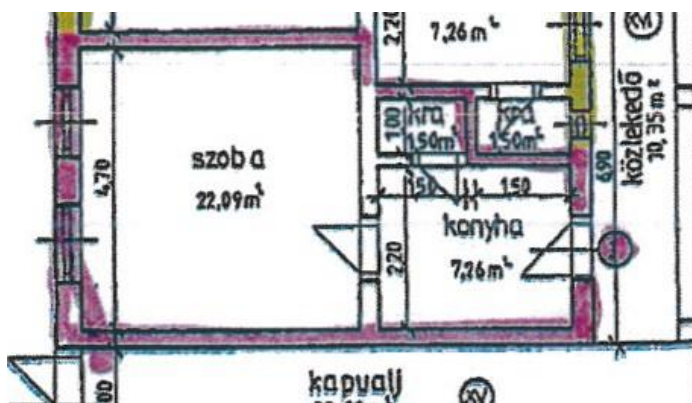
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170419095223LhQdgf2qKaya-109820984...> 2017. 04. 19.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



A lakás:







