

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bezsilla Nándor utca 18/A. alagsor 1. sz. alatti,  
82043/0/A/1 helyrajzi számú**

**önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról**



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**  
Ingatlan- és Vagyonkezelő 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, Bezsilla Nándor utca  
18/A. alagsor 1.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 82043/0/A/1

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

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

**A megállapított érték:**

800.000,-Ft azaz Nyolcszázezer forint.

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

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

**Az értékelés fordulónapja:** 2017. április 11.

**Az értékelés érvényessége:** Három hónap

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyongazdálkodási  
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. 82043/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bezsilla Nándor utca 18/A. szám alagsor 1. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő alagsori 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 Pestújhely részén, a Bezsilla Nándor utca Árvavár utca és Ady Endre utca közötti szakaszán, 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 Ady Endre utca sarkán az autóbusz (124), és a Kolozsvár utcában a villamos (62, 69) és az autóbusz (5) megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház alagsorában található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, nyitott alagsori folyosóról nyílik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bezsilla Nándor 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. Az „A” jelű főépület szabadonállóan épített alagsor + magasföldszintes, magastető, lakóház. A „B” épület az udvarban hátsó telekhatárra épített földszintes, magastető, alapincézetlen egyalakos lakóház. A „C” épület a telek hátsó részén, telekhatárra épült tárolókat tartalmazó építmény. A társasházban 7 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó főépület téglalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalapú függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet az alagsor felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű sátozott cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bezsilla Nándor utca 18/A. alagsor 1.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82043/0/A/1

tulajdoni hányada: 76/1000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 824 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

62,6 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 17 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

### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület alagsorában található, udvari (kerti) bejáratú, komfort nélküli lakás. Elhelyezkedése, kialakítása okán lakás céljára az ingatlan még felújítással sem tehető alkalmassá. Szoba-konyhás lakás, két külön bejáratú ablaktalan alagsori tároló tartozik hozzá (0,47 és 4,64 m<sup>2</sup>). A falak vakoltak, mézsfestettek illetve tégláig leverték, a padozaton PVC, a burkolatok teljes felújítást igényelnek. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az ajtók és az ablak fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése szilárd tüzelésű vaskályhával történt. 2015. márciusa óta üresen áll, a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott, lakás céljára alkalmatlan.

## **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) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll, és gyakorlatilag felújítással sem tehető alkalmassá lakás funkcióra. 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) nem rendelkezik. A falakon felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll, gyakorlatilag még felújítással sem tehető alkalmassá lakás funkcióra. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -45 %
- ▲ alagsori elhelyezkedés -15 %
- ▲ lakás funkcióra alkalmatlan kialakítás -20 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -80%**



A forgalmi érték kiszámítása:

$$17 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,20 = 799.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **800.000,- Ft** azaz Nyolcszázezer forint.

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

**800.000,- Ft** azaz Nyolcszázezer forint.

A Bp. XV. Bezsilla Nándor utca 18/A. alagsor 1. szám alatti  
82043/0/A/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**800.000,-Ft** azaz Nyolcszázezer 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 11.**

Készítette:

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

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

Ellenőrizte:

  
\_\_\_\_\_  
Földi Tamás  
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

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: 8000004/129866/2017

2017.04.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 82043/0/A/1 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Bezsilla Nándor utca 18/A. alagsor. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszei hányad	tulajdoni forma
lakás	17	0 1	67/1000	állami
Bejegyző határozat: 999983/1999/				törölő határozat: 154453/1/2007/07.05.14
lakás	17	0 1	67/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 154453/1/2007/07.05.14				

2. bejegyző határozat: 173122/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 442/1952/1952.03.28

törölő határozat: 154453/1/2007/07.05.14

jogcím:  
jogállás: tulajdonos  
név: NAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 26111/1975/1975.01.21

törölő határozat: 154453/1/2007/07.05.14

jogcím:  
jogállás: kezelő  
név: FŐV. IV. ÉS XV. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
cím: 1042 BUDAPEST IV. KER. Mankás othon utca 66-68

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154453/1/2007/07.05.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1 §

jogállás: tulajdonos

név: BF. FŐV. XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

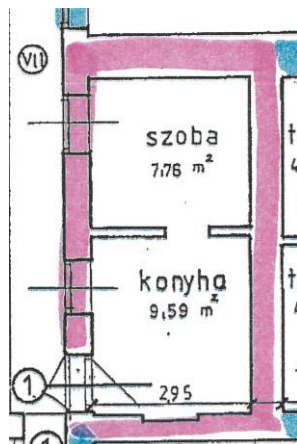
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170419095223LhQdgf2qKaya-109821207...> 2017. 04. 19.

térkép:



helyiség alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



A lakás:







