

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a  
Budapest XV. kerület, Darnó utca 8. sz. alatti, 81749/0/A/5 helyrajzi számú  
önkormányzati tulajdonban levő földszinti egyéb helyiség megnevezésű  
ingatlanról



Készítette:

a



**Palota Holding ZRt.**

Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2017. március

## 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.    | Az ingatlan 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, Darnó utca 8.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 81749/0/A/5

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

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

**A megállapított érték:**

**3.080.000,-Ft azaz Hárommillió-nyolcvanezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

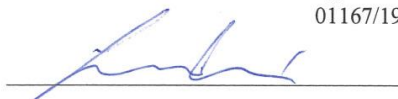
**A helyszíni szemle időpontja:** 2017. március 23.

**Az értékelés fordulónapja:** 2017. március 30.

**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. 81749/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Darnó utca 8. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti egyéb helyiség megnevezésű 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 kerület Zuglóval határos szélén, a Darnó utca Kolozsvár utca és Árvavár 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. A Kolozsvár utcában az autóbusz (5, 125) és villamos (62, 69) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, előkerten keresztül közelíthető meg, gyakorlatilag utcai bejárátú. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Darnó utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos 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, keskeny, hátranyúló kialakítású. Vezetékes gáz kivételével valamennyi közmű megtalálható a telken.

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

A telken az utcafronton hézagos zársorúan a járdavonaltól beljebb, kis előkerttel elválasztva L alakú, földszintes, alápincézetlen, magastetős épület áll. A társasházban 3 db lakás, és 2 db nem lakás célú helyiség található. Az épület téglalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet az utcai szárnyon nyereg, az udvarin félnyereg tető. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű, cserépfedéssel. A lakóépület a vezetékes gáz kivételével teljes közműellátottsággal rendelkezik.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Az ingatlan címe:                    | Budapest XV. ker. Darnó utca 8.            |
| helyrajzi száma:                     | Budapest XV. kerület 81749/0/A/5           |
| tulajdoni hányada:                   | 167/1000                                   |
| tulajdonformája:                     | társasházi külön tulajdoni illetőség       |
| megnevezése:                         | egyéb helyiség                             |
| övezeti besorolása:                  | L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)          |
| a telek területe:                    | 791 m <sup>2</sup>                         |
| tulajdoni hányadra eső telekterület: |  |
|                                      | 132,1 m <sup>2</sup>                       |
| ingatlan alapterülete:               | 25 m <sup>2</sup>                          |
| tulajdonosa:                         | Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat |
| tulajdoni arány:                     | 1/1  |
| bérlője:                             | Jezerniczky László                         |

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

A társasháztulajdont Alapító Okiratban rögzítésre került:

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

### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, utcai bejáratú kis előkerten át. Jelenleg kerékpár szervizként üzemel a szomszédos ingatlannal együtt. Két helyiségből álló ingatlan. A falak vakoltak, festettek, a padozaton hajópadló, a vizes helyiségben cementsimítás, állapotuk lelakott, felújítandó. A vizes helyiségben a bérlő elkezdte a felújítást, új WC-t és zuhanyzót épített be. A bejárati ajtó és kirakat fa szerkezetű, fém ráccsal, cserélendő állapotban. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel, mellékvízórával rendelkezik a helyiség, fűtése szilárd tüzelésű vaskályhával történik. A helyiség állapota lelakott, teljes felújítást igénylő.

## **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.

A környék kiépülésekor, a múlt század első felében, a kisvárosi beépítés során sok kis üzlethelyiség, műhely került kialakításra, jellemzően a saroképületek sarkán. Azóta a kereskedelem, szolgáltatás stratégiája, formája jelentősen átalakult, különösen az elmúlt 25 év során. A környéken jelentős üzletközpontok épültek, a kisebb helyiségek a nagyobb forgalmat biztosító főútvonalakra koncentrálnak. A csendes mellékutcákban túlkínálat van kisebb üzlethelyiségekből, több helyen látni régóta bezárt, használaton kívüli helyiséget. Ingatlanforgalma gyakorlatilag csak a főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeknek létezik a környéken, és a tágabb környezetben is.

Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből hasonló adottságú, főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeket vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, 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 üzlethelyiségek 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. Rákos út | 60                  | 282                | -30             | -10                   | 169                   |
| Bp. XV. Fő út    | 55                  | 270                | -30             | -10                   | 162                   |
| Bp. XV. Rákos út | 57                  | 219                | -30             | -10                   | 131                   |
| <i>Átlag:</i>    |                     |                    |                 |                       | <b>154</b>            |

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

- Mindhárom ingatlan főútvonali elhelyezkedésű, a kisforgalmú mellékutcai ingatlanok nagyon mérsékelt kereslete miatt -30%-kal korrigáltam.

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

Az alapár: 154 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Értékmódosító tényezők:

A bérlő által csak raktározásra használt leromlott állapotú, teljes felújítást, burkolatcserét, nyílászárók cseréjét, falak szigetelését igénylő helyiség értéke jelentősen kevesebb a használható állapotú ingatlanokénál.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

▲ a helyiség és az épület műszaki állapota -20 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -20%**



$$25 \text{ m}^2 \times 154.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,80 = 3.080.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.080.000,- Ft** azaz **Hárommillió-nyolcvanezer forint.**

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

**3.080.000,- Ft** azaz **Hárommillió-nyolcvanezer forint.**

A Bp. XV. Darnó utca 8. szám alatti 81749/0/A/5 helyrajzi számú  
egyéb helyiség ingatlan értéke tehát:

|  |
|--|
| <p><b>3.080.000,-Ft</b> azaz <b>Hárommillió-nyolcvanezer<br/>forint.</b></p> |
|--|

## 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. március 30.**

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.



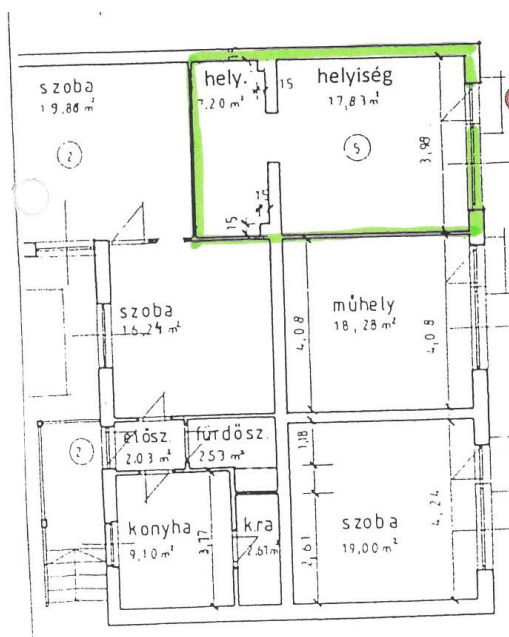
tulajdoni lap másolat:

|   |  |
|---|--|
| Nem hiteles tulajdoni lap   | Nem hiteles tulajdoni lap  |
| Nem hiteles tulajdoni lap   | Nem hiteles tulajdoni lap  |
| Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala<br>Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101  |  |
| Oldal: 1/1  |  |
| <b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b><br>Megrendelés szám: 8000004/105834/2017<br>2017.03.28  |  |
| BUDAPEST XV.KER.  |  |
| Beltérület 81749/0/A/5 helyrajzi szám   |  |
| 1155 BUDAPEST XV.KER. Darnó utca 8. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"   |  |
| <b>I. RÉSZ</b>  |  |
| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:   |  |
| megnevezés  | terület m2    szobák száma egész/Fél    eszmei hányad    tulajdoni forma |
| lakás   | 25    1 0    167/1000    önkormányzati                                   |
| Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.03.10  | törölő határozat: 93530/1/2016/16.06.23                                  |
| egyéb helyiség  | 25    1 0    167/1000    önkormányzati                                   |
| Bejegyző határozat: 93530/1/2016/16.06.23   |  |
| 2. bejegyző határozat: 171459/1991/1991.12.23<br>Társasház<br>Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.   |  |
| <b>II. RÉSZ</b>   |  |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1<br>bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26<br>jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.<br>jogállás: tulajdonos<br>név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT<br>cím: - |  |
| <b>III. RÉSZ</b>  |  |
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST  |  |
| TULAJDONI LAP VÉGE  |  |
| Nem hiteles tulajdoni lap   | Nem hiteles tulajdoni lap  |

térkép:



Helyiség alaprajza:



Környezet:



Az épület:



A helyiség:









