

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. földszint 1. sz. alatti, 87469/0/A/1  
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, Bocskai utca 50/A.  
földszint 1.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 87469/0/A/1

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

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

**A megállapított érték:**

8.270.000,-Ft azaz Nyolcmillió-  
kettőszázhetvenezer forint.

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2017. március 22.

**Az értékelés fordulónapja:** 2017. április 28.

**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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87469/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 50/A. szám földszint 1. 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 Bocskai utca Dobó utca és Rádda Barnen 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 Illyés Gyula utcában (96, 124, 196 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, de utcára néző szobákkal rendelkezik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai 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, keskeny, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

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

A telken az utcafronton járdavonalra és oldalhatárra hézagos zárt sorú beépítési módban épített L alakú földszintes, alapincézetlen, 1906-ban épült lakóház áll. A társasházban 5 db lakás található. Az épület téglalap – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű nyereg- és félnyereg tető cserép és pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bocskai utca 50/A.  
földszint 1.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87469/0/A/1

tulajdoni hányada: 64/183

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 609 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

213,0 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 64 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 földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, de utcai szobákkal rendelkező komfortos lakás. A kamrából zuhanyozó - WC helyiség lett kialakítva. A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a fürdő -WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok állapota nagyon leromlott, teljes cserét igénylő. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserét igénylő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt. 2013. augusztusa óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

## **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 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:

$$64 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 8.272.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **8.270.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-kettőszázhetvenezer forint.

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

**8.270.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-kettőszázhetvenezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 50/A. földszint 1. szám alatti 87469/0/A/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**8.270.000,-Ft azaz Nyolcmillió-kettőszázhetvenezer 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 28.**

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

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: 8000004/179704/2017  
2017.05.30

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87469/0/A/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 50. Földszint, ajtó:1. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	64	2 0	64/183	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163676/1996/1996.09.09

jogcím: eredeti felvétel

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

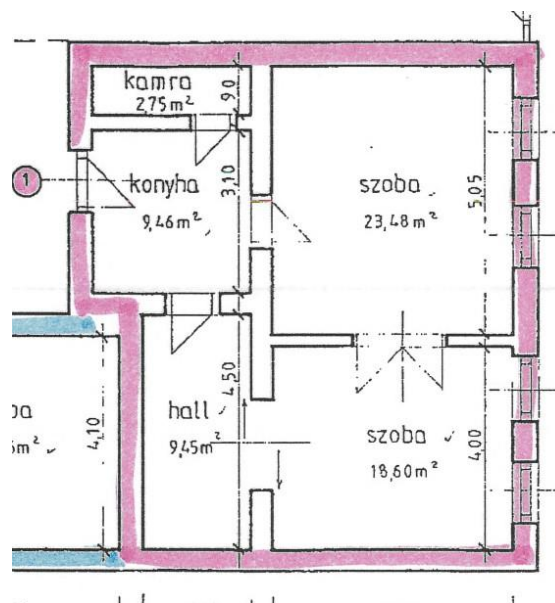
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320170530134305viTzrzqp7fPg-78450193-1-7...> 2017.05.30.

térkép:



lakás alaprajz:





Környezet:



Az ingatlan bejárata:



A lakás:





