



PESTERZSÉBETI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

VA-5081/37 2018. FEBRUÁR 14. 14. 0.

Előadó: Kollár

2018. MÁRC. 14. KÖZ

640/2018/VA  
Hh: VA-5081/2018  
(Kollár Gábor)

2018. MÁRC. 14. KÖZ

INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

## Értékbecslési szakvélemény

a

**1204 Budapest, Szerdahely utca 4. Hrsz: 171522**

szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értékbecslési szakvélemény a 1204 Budapest, Szerdahely utca 4. Hrsz: 171522 szám alatti ingatlanról*

**Megbízó:** *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

**Címe:** *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

**Képviselet:** *Kóczyáné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

**Megbízott:** *INTEGRIT-XX Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

**Címe:** *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

**Adószám:** *10240290-2-43*

**Cégszám:** *01-09-061468*

**Képviselet:** *Potoczky Attila ügyvezető*

**Készítette:** *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

*1085 Budapest, József krt. 69.*

**Képviselet:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2018. február 26.*

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

---

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata	x	
Övezeti besorolás	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házsám	: Szerdahely utca 4.
Hrsz:	: 171522
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakóház, udvar

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 17/100 (vizsgált rész), Jákovics Attila 83/100
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 588 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 100 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	: 45%
Közművesítettség	: teljes

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2018. február 20.
Értékelés fordulónapja:	: 2018. február 20.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Az ingatlan piaci-forgalmi értéke</b>	<b>: 13 500 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizenhárommillió-ötszázezer- Ft .</b>

**Önkormányzati 17/100 tulajdonhányad értéke**

<b>A vizsgált ingatlanrész értéke</b>	<b>: 2 300 000 Ft</b>
	<b>Kettőmillió-háromszázezer- Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

Az Önkormányzat 17/100-ad tulajdoni részaránya abban az esetben forgalomképes önállóan, ha és amennyiben rendelkezik használati megosztási szerződéssel, amely rögzíti a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanának használati feltételeit.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes jogilag rendezett állapotra vonatkozik.

Budapest, 2018. február 26.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József kir. 69.

Adószám: 22771393-2-47

www.ertekbecslesek.com

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízottja felkérte a **CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1204 Budapest, Szerdahely utca 4. Hrsz: 171522**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2012, 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Megbízó képviselője, Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsélyező tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Szerdahely utca 4.
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Szerdahely utca 4.
Helyrajzi száma:	171522
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakóház, udvar, gazdasági épület
Jelenlegi hasznosítása:	lakóház, udvar
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	588 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	100 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 17/100 (vizsgált rész), Jákovics Attila 83/100

Széljegy tartalma: **nincs**

Bejegyzett terhek és jogok: **Végrehajtási jog 61.598 Ft és járulékai erejéig. Jogosult: Intrum Justitia Követeléskezelő Zrt.**

### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2017-ben az ingatlanpiac emelkedése folytatódott. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödik. Hosszútávon az ingatlanok árszintjének kismértékű emelkedése a legvalószínűbb.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. Területe a főváros özszerületének 2,3%-a. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km<sup>2</sup>, lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A környező ingatlanok hasznosítási formája jellemzően közepes műszaki állapotú családi házak, kisebb társasházak. A terület sík, az utcák aszfalt burkolattal ellátottak, a zaj és légszennyezés mértéke városi viszonylatban alacsony. A településrész beépített néhány köztes telek kivételével.

Tömegközlekedési ellátást számos buszjárat és az 52-es jelzésű villamosjárat biztosítja. Mindkettő megállója 150-200 méteren belül.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása: kisvárosias lakó Lk-1/K2

Beépíthetősége: 45%

Településen belüli elhelyezkedése: Pesterzsébet, belterület

Beépítettség: oldalhatáron álló

Tájolás/lejtésviszonyok: É-i utcafronti tájolású, sík terep

Megközelíthetősége:

<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Villamos
<input checked="" type="checkbox"/> Metró/HÉV	<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Trolibusz
<input type="checkbox"/> Komp	Egyéb:	

Kerítettség: kerített, épülettel határolt

Környezetvédelmi kockázat: nem vélelmezhető

### 4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált telekingatlan a Török Flóris utcából nyíló kertvárosi részen, a Szerdahely utcában fekszik. Területe osztatlan közös tulajdonban van. A vizsgált ingatlanrész az Önkormányzat 17/100-ad tulajdoni részaránya, amely a telek méretének arányában 100m<sup>2</sup>-nek felel meg. Az ingatlan nem rendelkezik használati megosztással, ezért pontosan nem jelölhető ki (és a dokumentumok alapján nem bizonyítható) melyik 100m<sup>2</sup> az Önkormányzaté. A megállapított érték az ingatlan eszmei hányadára vonatkozik.

A telek területe elhanyagolt gazon, építési törmelékek láthatóak szerte a telken. A közmű bekötéseket a jelenlegi tulajdonos végezte. Területén oldalhatáron álló béépítéssel egy két darab ház áll. Az értékbecslésben csak a telek értékével számoltunk.

Hasznosíthatósága a régi épület felújításával/elbontásával, és az övezeti előírások szerinti beépítéssel hasznosítható a legjobban.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012, 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

### 5.1.3. Költség alapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újra-előállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

> városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,  
> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újra-előállítási költsége alapján adja meg. Az újra-előállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/66308/2018

2018.02.07

Szektor : 52

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171522 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Szerdahely utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

588

0.00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 17/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 34033/1/1995/95.01.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: KK.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

10. tulajdoni hányad: 47/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 60105/1/2015/14.12.04

jogcím: vétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : Jákovics Attila

sz.név: Jákovics Attila

szül. : 1984

a.név : Kozák Aranka

cím : 2347 BUGYI Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

11. tulajdoni hányad: 36/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 77921/1/2017/17.03.31

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Jákovics Attila

sz.név: Jákovics Attila

szül. : 1984

a.név : Kozák Aranka

cím : 1201 BUDAPEST XX.KER. Szerdahely utca 4.

III. RÉSZ

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 57135/2/2017/17.02.16

Végrehajtási jog 61 598 FT, azaz hatvanegyezer-ötszázkilencvennyolc FT főkövetelés és járulékai erejéig.

Végrehajtói ügyszám: 416.V-3275/2016/104.

utalás: II /10.

jogosult:

név: INTRUM JUSTITIA KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 144-150.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

## E-hiteles térképmásolat

2018.02.22 11:05:36

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX.KER. belterület 171522

Megrendelés szám: 9000/2615/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

## 1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) <sup>1</sup>

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/K1	600	---	35	---	7,5	50	40	0,7	0,5
Lk-1/K2	600	---	45	---	6,5	40	50	0,7	0,5
Lk-1/SZ1	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	0,8	kialakult
Lk-1/SZ2	2000	szabadonálló	45	4,5	6,5	35	50	0,7	0,5
Lk-1/SZ3	2000	szabadonálló	45	6,0	12,5	30	50	1,5	0,5
Lk-1/Z	kialakult	zárt sorú	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Lk-1/KSZ1	2000	szabadonálló	45	4,5	7,5	40	50	1,0	0,5
Lk-1/KSZ2	600	zárt sorú	45	7,5	12,5	30	60	1,8	0,5
Lk-1/KSZ3	1000	zárt sorú	45	7,5	12,5	30	60	1,8	0,5
Lk-1/AE	2000	szabadonálló	45	4,5	9,0	30	50	1,2	0,5

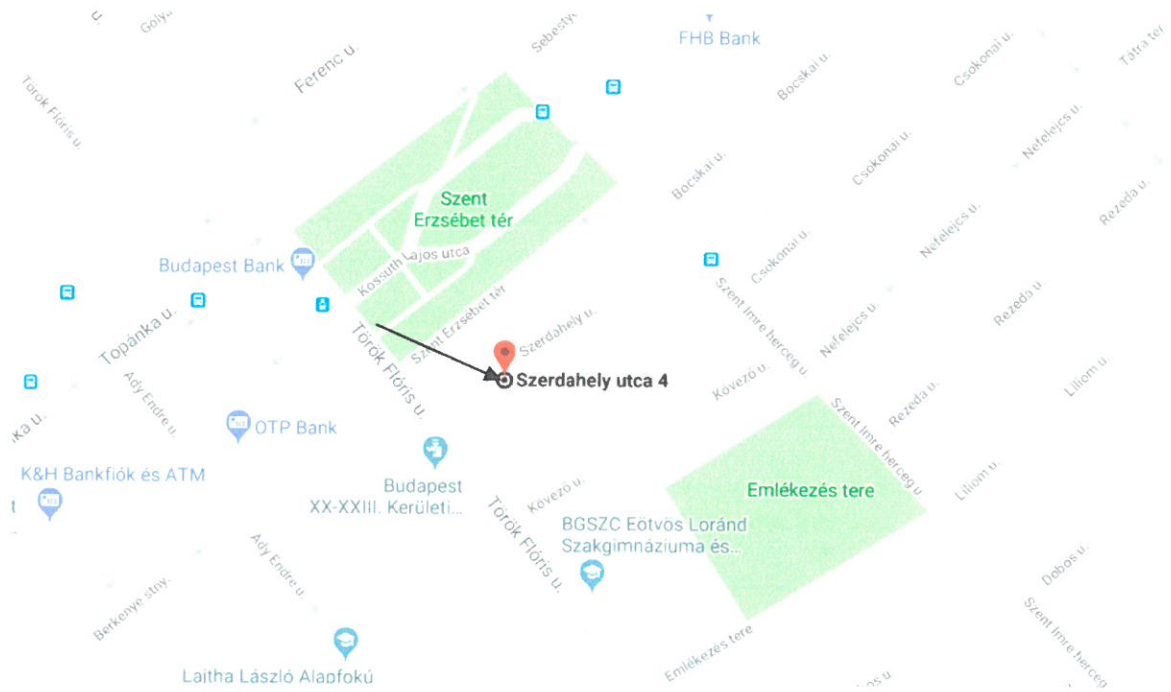


<sup>1</sup>

Módosította a 28/2016. (X.26.) önkormányzati rendelet 29. §-a, hatályos 2016. XI. 10-től.

**FOTÓMELLÉKLET:**

1204 Budapest, Szerdahely utca 4. Hrsz: 171522



01. térkép



02. utcakép (Szerdahely)



03. utcafront



04. telek területe



05. telek területe