

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARÁZDA KÖZ 1. FÖLDSZINT 1.
(HRSZ.: 3834/7/A/1) SZÁM ALATTI 35 M² ALAPTERÜLETŰ, LAKÁS
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. február 17-i határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	35 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	157.000,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	5 500 000 Ft

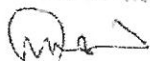
Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is. A használt lakóingatlan értékesítése ÁFA mentes tevékenység.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza az 295/1000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	5 500 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	3 310 000 Ft

Budapest, 2017. február 20.

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 1163347-43



KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



DR. DÖMÉNY PÉTER
értékbecslő
eng. szám: 2209/2013

KIINDULÁSI ALAPADATOK**Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja**

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **3834/7/A/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Barázda köz 1. földszint 1. szám alatti **lakás** megnevezésű ingatlan értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a Domconsult Bt (1025 Budapest, Vöröstorony u. 10.) szakértő céget a nevezett ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzot, valamint a társasházi alapító okirat műszaki mellékletének vonatkozó részletét.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

Helyszíni szemle

2017. február 17-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**Felhasználás**

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellérére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2012. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

A piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos

értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnél az időszak végén

jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

Újraelőállítási költségszámítás

A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az ÉKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
- Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

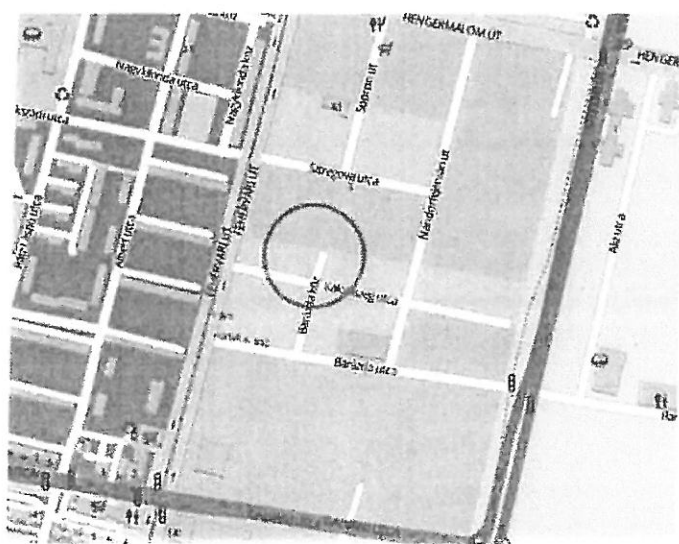
AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Barázda köz földszint 1.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	3834/7/A/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	499 m ²
Az albetét alapterülete:	35 m ²
Közös tulajdoni hányad:	295/1000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

A tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést.

A vizsgált terület rendelkezik hatályos szabályozási tervvel, a terület kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű terület övezetbe tartozik.

Az övezeten belül az adott ingatlanra az L2-XI övezeti besorolás szerinti telekalakítási, illetve beépítési előírások vonatkoznak.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A városrész a kerület északnyugati részén fekszik. Északon a Gellérthegy, Szentimréváros és Lágymányos, keleten a Duna, délen Albertfalva és Kelenvölgy, nyugaton pedig Órmező; Sasad és Sashegy határolja.

A 19. században már iparosodott a Duna menti terület, a Fehérvári úttól keletre gépipari, textilipari, optikai, konzervipari és édesipari üzemek létesültek. A Kelenföldi Erőmű a Lágymányosi-öböl torkolatánál 1913-ban épült. Kelenföld a 1920-as évektől kezdett beépülni többnyire kertvárosias formában, a főutakon nagyobb lakóházakkal kiegészülve. A lakótelepek 1966-1983 között épültek fel több ütemben, a Tétényi, a Fehérvári, valamint az Etele út mentén. A lakóte-

lep közepén a Kelenföldi városközpont 1975 és 1979 között épült meg, amely szolgáltatóházként működött, de helyet kapott benne a Budapesti Művelődési Központ is. A komplexum annak átadása óta nem volt felújítva.

A 2000-es években több lakóingatlan-fejlesztési projekt indult, általában a korábbi rozsdasáv helyén. Ezek közül a legnagyobb a Fehérvári út és a Szerémi út között elterülő, a Hauszmann Alajos utcától északra fekvő Nádorkert lakópark. A Szerémi út és a Budafoki út között pedig ebben az időszakban jelentős irodaépület-fejlesztés zajlott. Az évtized második felében a szolgáltatászektor is kibővült, így például a Hengermalom út és a Budafoki út sarkán az egykori Magyar Kábel Művek egykori üzemcsarnokának átalakításával megnyílt az Újbuda Center.

Kelenföld Újbuda legnagyobb területű városrésze, az értékelt ingatlan a kerület egyik fontosabb közlekedési főútvonala melletti utcában található. Az értékelendő ingatlan a Barázda közben, a Kalotaszeg utcából nyíló zsákutca szakaszon fekszik. A Kalotaszeg utca a Szerémi és Fehérvári utak között helyezkedik el, de a kialakított forgalmi rend miatt a két főútvonalat nem összekötő útvonal.

A teletkömb határoló utcái a Fehérvári út, Kalotaszeg, a Sztregova, és Nándorfejérvári utcák.

Az ingatlan gépjárművel a Szerémi - Fehérvári utakon keresztül, a Barázda és Kalotaszeg utcákon át közelíthető meg. A Hengermalom utca a Dunától a Kelenföldi pályaudvarig tartó osztott pályás 4 helyenként a forgalmas csomópontoknál 5 forgalmi sávós fontos kerületi útvonal. Távlati elképzelések és tervek szerint fontos fejlesztések előtt áll, egyrészt az 1-es villamos meghosszabbított pályája a Szerémi úton keresztül a Hengermalom utcába fordul be a Fehérvári úti kereszteződésnél kialakításra kerülő végállomásig. Másrészt egy újabb fővárosi közlekedési gyűrű fontos útvonala lehet, összekötendő a Határ út meghosszabbításaként a Csepel északot az Andor utcával, amely egy újabb Duna-híd építésével járna együtt. A környék kis utcáiban többnyire egyirányú közlekedési rendszer került kialakításra. A főútvonalakon jelentős a forgalom, a Rákóczi hídhöz kapcsolódó mellékutakon csúcsidőben gyakoriak a közlekedési dugók, értelemszerűen a zsákutca végződésű Barázda köz ez alól kivételt képez. Megállási lehetőség a környező utak mentén kialakított parkolóknál, amely nem tartozik díjfizető övezetbe. A tömegközlekedési személyszállítási feladatokat a BKK villamosjáratokkal oldja meg. Az értékelt ingatlantól könnyedén megközelíthető a 150 m távolságra lévő, Kalotaszeg utcai villamosmegálló. Villamosjáratok: 18, 41, 47, amelyek a városközpont felé kapcsolódnak különböző tömegközlekedési járatokhoz.

A környék az összes alapfokú kereskedelmi és közintézményekkel ellátott.

AZ ÉPÜLET ADATAI**Az ingatlan ismertetése**

A telken a lakásokat magába foglaló lakóépület, a kerti építményben a lakásokhoz tartozó kiszolgáló helyiségek – mellékhelyiségek és tüzelőanyag tárolók - találhatóak. Az értékelés tárgyát képező lakás a földszinten helyezkedik el. Az épület földszint + emelet, magastetős lakóépület, amely a telek jobb oldali oldalhatárán a Barázda köz felé néhány méter széles előkertet hagyva létesült.

A lakásról átadott rajz részben felel meg a helyszínen tapasztalt állapotoknak. Eltérések:

- a lakásbejárattól jobbra a lépcsőfeljáró alatti terület a bejárati ajtó vonaláig került lefalazásra, az így kialakult helyiséget kamraként hasznosították
- a kamraként feltüntetett helyiség funkcióváltás után jelenleg fürdőhelyiségként működik

A lakás **nettó alapterülete: 35 m²**, amely az alábbi helyiségkiosztás szerint tagozódik:

1	Konyha	10,57	m ²
2	Szoba	22,13	m ²
3	Kamra	1,00	m ²
4	Fürdőhelyiség	2,02	m ²
Összesen		35,72	m²

Kiépítésének főbb jellemzői:

A lakásnak helyet adó épület kora kb. 70 év. Az épület 3 lakást foglal magába. A lakások bejárata a kert felőli homlokzaton kerültek kialakításra. Jelen értékelés tárgya a kert felőli – nyugati homlokzati – oldalról nézve, a jobb oldalon elhelyezkedő lakás. Az emeleti lakás homlokzat előtti lépcsőfeljárójához és az épület határoló falához hozzáépített előtető védi a földszinti lakások bejárati ajtajait. A fedett rész közös használatban van a két lakás lakói között. A fedett teraszról közvetlenül a konyhába léphetünk be, amelyből nyílik az utcafronton lévő szoba illetve a szobán keresztül jutunk az udvari traktusban lévő – az emeleti lakáshoz vezető lépcső alatti tér lefalazásával kialakított, korábban kamra funkciójú – jelenleg fürdőszobaként működő helyiségbe.

A fürdő kialakítását követően a bejárati ajtó mellett jobbra a lépcső alatti helyiség kamra funkcióban került kihasználásra. A helyiség a rajzon nincs ábrázolva, valószínűleg a felmérési rajz a társasház alapításkor tévesen került felvételre.

Szerkezetek: Az épület hossz és középfőfalas, kéttraktusos elrendezésű. A szerkezeti határoló falak téglából falazottak, a belső szerkezeti és válaszfalak szintén téglából anyagúak, vakoltak, a földem szilárd földem stukatúr nádszövetrel, vakolattal. Fedélszék ácsolt faszervezet, tető nyeregtető rizalit tetőépítménnyel, palafedéssel.

Homlokzat: A homlokzat egykor festett vakolattal készült, a homlokzattal jelentős hiányosságokat, sérüléseket tapasztaltunk. Lábazat az utcafronton rakott kőlabazatként készült, a déli homlokzaton cementvakolat, az udvari homlokzaton nem készült. Az épület homlokzata különböző mértékben, és eltérő színben kerültek felújításra. A földszinti részek, - ameddig a festőszerszám toldására megengedte-, fehérre festettek, az emeleti részen pedig zöld színűek. A földszinti másik – már magántulajdonban lévő lakás – felújításakor a homlokzati a lakás érintett falszakaszai utólagos hőszigetelő rendszerrel kerültek felújításra.

Nyílászárók: a lakás homlokzati nyílászárói az építés idejének megfelelő, az akkori technikai lehetőségek nyújtotta minőségűek, a szobai ablak közepén felnyíló duplaszárnyú, felülvilágítóval szerelt síküvegezett, hőszigetetlen ablak. A bejárati ajtó és a belső ajtók ugyancsak létesítéskori szerkezetek, amelyek közül a – dupla szárnyal készült - külső szerkezeteket cserélni kell, a belső ajtók – tekintettel tömör fa kialakításukra – felújítással megmenthetők. A fürdőhelyiség kiépítésekor az ajtó cseréje került, a beépített típus a barkácsáruházi kereskedelemben kapható legolcsóbb típus.

Padló és falburkolatok: A lakószoba padozata lábazat nélküli PVC burkolat. A konyha aljzata és lábazata mozaiklap hidegburkolat, a kamrából átalakított fürdőhelyiségben kerámia hidegburkolat készült, anyagából vágott lábazattal. A konyhában az ún. bútorsávban a szükséges mértékben fehér 15*15 cm méretű falburkolat készült, valamint a kialakított fürdőhelyiségben szintén a szükséges magasságban ugyancsak csempeburkolat készült.

Felületképzések: A konyhai falak halvány rózsaszínűre a lakószoba falai fehérre festettek. A felületképzések előkészítő munkarészei nem, vagy nem megfelelően kerültek elvégzésre. A kialakított fürdőhelyiség burkolatlan felületei felületképzés nélküliek.

Víz csatorna: A lakás vizes berendezései a következők: A konyhában zománcozott kéttálcás mosogatót magába foglaló bútor került beépítésre, elektromos átfolyós vízmelegítővel és az ehhez tartozó csappal. A fürdőhelyiségben 1 db 40 cm-es hideg-melegvízes kézmosó, valamint egy zuhanytálca került beépítésre, zuhany csapteleppel. Zuhanykabin nincs. A fürdőben a használati melegvizet elektromos bojler volt hivatott szolgáltatni, amely már nincs a lakásban, csak a csatlakozó szerelvényeket találtuk meg. A vízfogyasztás mérésére almérő nem került beépítésre, a közös költség a ház állapotához képest, vagy éppen azért viszonylagosan magas díjú.. Saját mellékhelyiséggel nem rendelkezik, a két földszinti lakáshoz közös használatú WC, a telek végében lévő melléképületben található. A mellékhelyiség közös használata mellett a másik probléma, hogy a melléképületben a téli időszakban fennáll a vezetékek, illetve a berendezésekben lévő víz fagyásának veszélye. Ez elleni védekezésül hidegben a mellékhelyiség temperáló fűtését a lakók elektromos hőszigetelő üzemeltetésével oldják meg, amely viszont a felügyelet nélküli működés további veszélyeit hordja magában. A melléképület elektromos fogyasztása az épület mérőjére rákötött, azaz a közös költségben kerül az áramfogyasztás megtérítésre. Megjegyezzük, hogy a magántulajdonban lévő lakás tulajdonosai a lakások bejárata előtti közös területből a lakásuk bejárati ajtajától balra leválasztottak egy helyiségnyi részt, amelyben WC-t alakítottak ki, így a közös használat a természetben valószínűleg nem áll fenn.

Fűtés: Az ingatlan konyhájának fűtését hagyományos kályhával oldották meg, a lakószobában fűtésre alkalmas berendezést nem találtunk, valószínűleg elektromos készülékkel oldották meg.

Elektromos: A elektromos rendszere felújításra került, a lakás elosztótáblája FKA tábla 5 kismegszakítóval. A lakásban 1 fázisú 25A-s mérő van felszerelve, amely hitelesített. A lakás öt áramkörre osztott, biztosítói B16-C16 típusúak, valamint érintésvédelmi relé is beépítésre került. Főzésre alkalmas berendezés elektromos energiával működő Nova típusú három főzőlapos, elektromos sütős villanytűzhely.

A lakás a létesítési koránál rosszabb állapotban van. Az építési korában átlagos minőségű anyagok felhasználásával, átlagos színvonalon került kivitelezésre. Az albetét azonban a részleges felújítások és karbantartások hiánya miatt jelentős erkölcsi műszaki avuláson esett át, teljes műszaki és esztétikai megújítása szükséges.

A lakás leromlott műszaki állapotú, burkolatai tönkrementek, vakolatai elázottak, feltáskásodottak, nyílászárói elhasználódtak. Gépészete és elektromos hálózata részlegesen felújított, fűtése 1 helyiségben hagyományos tüzelőanyaggal fűthető berendezéssel biztosított. A lakás komfort nélküli besorolású. Az ingatlan jelenlegi összképét tekintve avult műszaki állapotú, teljes felújítása minden szakmát érintően – azaz elektromosan, gépészetileg, nyílászáróit tekintve, és esztétikailag is – indokolt.

ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozam-alapú számítás módszerét alkalmaztuk. Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásának első lépéseként az elhelyezkedés, méret és komfortfokozat (felszereltség) tekintetében összehasonlítható lakásokra vonatkozó eladási árakat igyekeztünk feltárni. Tényleges adásvételi ügyleteken alapuló megbízható forrásból származó információkhoz részben sikerült hozzájutnunk, ezért a kínálati árakat is megvizsgáltunk. A fellelt adatok közül kiválasztottuk azokat, amelyek egyes paramétereiket tekintve az értékelt ingatlanhoz leginkább hasonlóak. Ezután az adatokban további szűkítést hajtottunk végre, s a tételes összevetéshez olyan ajánlatokat használtunk fel, amelyek az ingatlanról a lehető legtöbb információt tartalmazták. Az összehasonlításba bevont ingatlanokat személyesen nem tekintettük meg (ez az azonosítást lehetővé tevő címadatok hiányában illetve egyéb körülmények miatt nem is lett volna lehetséges), de igyekeztünk róluk a lehető legtöbb információt megismerni. Ehhez esetenként a közzétett fényképfelvételek, valamint az ajánlattevő referensétől telefoni konzultáció során kapott felvilágítás voltak segítségünkre. Az eltérő, illetve részben ismeretlen jellemzők hatását a kiigazítások során kíséreltük meg kezelni annak érdekében, hogy a becser-ték pontossága az elfogadható keretek között maradjon.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
	XI. Barázda köz 1. fszt. 1.	XI. Petzvál József u	XI. Bártfai utca	XI. Hengermalom út	XI. Andor utca
Leírás	Társasház földszinti, teljes felújításra szoruló komfort nélküli lakása	közepes állapotú, elektromos fűtésű, félszuterén, kertkapcsolatos 1 szobás lakás	másfél szobás, felújított, szuterén, összkomfortos, elektromos padlófűtés	Egyszobás, felújítandó, II emeleti, távfűtéses lakás	Egyszobás, újszerű, panellakás
Adat forrása, időpontja		Ingatlan.com 2017 február	Ingatlan.com 2017 február	Ingatlan.com 2017 február	Ingatlan.com 2017 február
Terület m ²	35	37	30	35	33
Tényadat		12 800 000 Ft	12 900 000 Ft	14 740 000 Ft	15 500 000 Ft
Fajlagos alapár		345 946 Ft	430 000 Ft	421 143 Ft	469 697 Ft
Módosító tényezők					
Adatjelleg és/vagy megbízhatóság miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Adat időpont miatti korrekció					
Funkcionális eltérés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%
Kiigazított fajlagos ár		311 351	387 000	379 029	422 727
Alapterület	35	azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, fekvés		félszuterén	szuterén	2 .emeleti	emeleti
korrekció		5%	10%	-5%	-5%
Megközelítés, parkolás		azonos	azonos	rosszabb	rosszabb
korrekció		0%	0%	-3%	-3%

Alaprajzi ki- alakítás		azonos	jobb	jobb	jobb
korrekció		0%	-2%	-2%	-2%
Fűtés		konvektor	elektromos padló	távfűtés	távfűtés
korrekció		0%	-5%	-10%	-10%
Műszaki ál- lapot	felújításra szo- ruló	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-15%	-20%	-10%	-15%
Piaci helyzet		rosszabb	rosszabb	jobb	jobb
korrekció		5%	7%	-10%	-10%
Felszerelt- ség		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Jogi helyzet		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Környezeti infrastruk- túra		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Közműellá- tottság		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Épület ál- laga		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Összesített korrekció		-30%	-35%	-65%	-70%
Összehason- lító alapok korrigált egységára		217 946	251 550	132 660	126 818
Súlyszám %		30%	10%	30%	30%

Az ingatlan kerekített súlyozott fajlagos ára:

168.000.- / m²

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:

5.900.000.-

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

A 1111 Budapest XI. Barázda köz 1. fszt. 1. alatti 3834/7/A/1 helyrajzi számú értékelt ingatlan társasházi tulajdoni hányadot is képviselő lakás. A jogszabályok szerint a társasházhoz tartozó földterület valamennyi tulajdonos közös tulajdonában van, nem osztható, azzal egy-egy tulajdonostárs önállóan nem rendelkezhet. A közös telektulajdon eszmei tulajdoni hányada osztja az albetét sorsát, külön nem forgalomképes. (Amennyiben egy társasházi formában működő ingatlannál lehetőség van egyes telekrészek kizárólagos használatára, az a Földhivatalban bejegyeztethető, de tulajdonjog a kizárólagosan használt földterületre társasházi ingatlan esetén nem szerezhető.)

Telek mérete m ²	499
Tulajdoni hányad	0,295
Az albetéthez tartozó telek m ²	147,21
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	45 000
Korrektció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	3 310 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület (m ²)		35
Bérleti díj		42 000 Ft
Kihasználtság		70%
Figyelembe vehető bevétel		352 800 Ft
Költségek		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Menedzselési költségek	5%	17 640 Ft
Felújítási költségalap	5%	17 640 Ft
Begyűjtési veszteség	2%	7 056 Ft
Egyéb költségek 2 %	Hirdetési költség	7 056 Ft
Összes éves költség		49 392 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		303 408 Ft
Tőkésítési ráta		6,1%
Tőkésített érték		4 973 902 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke ke- rekítve		5 000 000 Ft

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2017 február	0,40%
tranzakciós költségek	2017 február	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémie		1,20%
típus kockázat		2,00%
regionális kockázat		2,00%
hozamráta		6,10%

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA
--

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben – szakértői mérlegelés után a tárgyi ingatlan sajátosságait figyelembe véve - a piaci összehasonlító megközelítés és a hozam alapú módszer alapján kapott értéket 60-40 % arányban súlyozzuk.

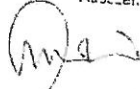
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	5 900 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	60%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	5 000 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	40%
Az ingatlan egyeztetett értéke	5 540 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	5 500 000 Ft

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Az ingatlan felépítményének értéke	5 500 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	3 310 000 Ft

Budapest, 2017. február 17.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 1523447-2-43



KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



DR. DÖMENY PÉTER

értékbecslő

eng. szám: 2209/2013

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Alaprajz

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
GAZDASÁGI BIZOTTSÁG
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Kivonat

**a Gazdasági Bizottság 2015. október 14-i
nyilvános jegyzőkönyvéből**

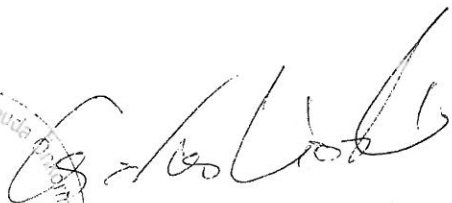
691/GB/2015. (X. 14.) Határozat

A Gazdasági Bizottság 10 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest, XI. ker. (hrs.: 3834/7/A/1) Barázda köz 1. (Sopron út 83.) fszt. 1. szám alatt lévő 1 szobás 35 m² alapterületű szükséglakást Baráth Istvánné Budapest, XI. kerület Barázda köz 1. (Sopron út 83.) fszt. 2. szám alatti tulajdonos részére elidegenítésre kijelöli, és az elkészült értébecslés alapján értékesíti 5.370.000.-Ft vételáron, melynek megfizetése az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben esedékes. A Bizottság felkéri a Polgármester urat az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csernus László elnök




Csernus László
elnök

XIX-1428-3/15		
2015. 11. 17		
előszám	szám	szám
XIX-1428-4/15	15	H B Sz

Budapest XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Lakásgazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Hománé Bederna Szilvia
Tárgy: Vételi ajánlat

Budapest
Zsombolyai u.4.
1113

Tisztelt Cím!

Alulírott, Baráth Istvánné, Bp. 1116 Barázda köz 1. fszt. 2. szám alatti lakos, a 2015. október 19-én kelt, XIX-1428-3/2015 iktatószámú eladási ajánlatukat elfogadom az alábbi feltételekkel.

1. Az eladási ajánlatban szereplő összeget elfogadom, de kifizetni sajnos csak 2016. június elején tudom, mivel le van kötve az összeg.
2. Az alapító okirat szerint a megvásárolni kívánt lakás alapterülete kevesebb, mint 35 m². Kérem szíveskedjenek pontosítani a lakás alapterületét.
3. A másik probléma, hogy az örökösök a lakásból leszerelték a boylert, ami az önkormányzaté.
4. Az udvaron lévő tároló helyiségekből 2 nincs kiürítve, az elhunyt lomtalanítások során összegyűjtött lomjai vannak benne. Kérem szíveskedjenek kiüríteni.

Budapest, 2015. november 04.

Tisztelettel

Baráth Istvánné

Baráth Istvánné

Bp. 1116 Barázda köz 1. fszt. 2.

Sz. H. 1570569/2015



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
PÉNZÜGYI ÉS KÖLTSÉGVETÉSI IGAZGATÓSÁG
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Bp. Pf. 10.

Ügyiratszám: XIX-1428-6 /2015

Ügyintéző: Hománé Bederna Szilvia

Telefon: 3811-373

Telefax: 3811-390

Baráth Istvánné
részére

Tárgy: Válasz

Budapest, XI.

Barázda köz 1. fszt. 2.
1116

Tisztelt Baráth Istvánné!

A 2015. november 17-én iktatott levelére az alábbiakban válaszolunk:

A 2015. október 19-én kelt eladási ajánlatban az ajánlati kötöttségünk a kézhezvételtől számított 30 napig érvényes, azaz 2015. november 26. napjáig.

Ön a levelében arról tájékoztat, hogy az eladási ajánlatot elfogadja, azonban a vételár megfizetéséhez szükséges összeg 2016. június hónapban fog rendelkezésére állni.

Amennyiben a bérlemény az Ön által megjelölt időpontban még üres lesz, úgy ismételt kérelem benyújtására lesz szükség. A vételár megállapítása az akkori forgalmi érték alapján fog megtörténni.

A kérelem benyújtását követően a Gazdasági Bizottság dönt a Budapest, XI. kerület Barázda köz 1. fszt. 1. szám alatti szükséglakás értékesítéséről.

Kérjük fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2015. november 23.

Tisztelettel:



Budapest XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Lakásgazdálkodási Osztály

ELŐZMÉN
CSATOLVA

Budapest XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Lakásgazdálkodási Osztály		
Kérelmszám: XI-K-1718/2016		
2016. NOV. 11.		
alkotás:	megnevezés:	előadó:
1428/2015		HB52

U62610

Budapest
Zsombolyai u.4.
1113

Tisztelt Cím!

Alulírott, Baráth Istvánné Bp. 1116 Barázda köz 1. fszt. 2. szám alatti lakás tulajdonosa azzal a kérelemmel fordulok T. Címhez, hogy a közvetlenül mellettem lévő önkormányzati lakást, (fszt. 1.), ami – elhalálozás miatt – megüresedett, szeretném megvenni. A lakás jelenlegi forgalmi értékét természetesen megfizetem.

A csőrepedés utáni állapot miatt a lakás nem ér annyit, amennyire először értékelték. Ezért kérem újra felértékelni és méltányossági alapon az árat megállapítani.

*U: Teljesen levan puortalva kívül belül.
se fűtés se melegvíz sem wc. Komfort nélküli.*

Budapest, 2016. november 9.

Tisztelettel

Baráth Istvánné
Baráth Istvánné

Bp. 1116 Barázda köz 1. fszt. 2.

U2 16/86558/2016



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
PÉNZÜGYI ÉS KÖLTSÉGVETÉSI IGAZGATÓSÁG
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10
Web: www.ujbuda.hu

Ügyiratszám: XIX-1718-2 /2016
Ügyintéző: Hománé Bederna Szilvia

Telefon: 3811-373
Telefax: 3811-390

Baráth Istvánné
részére

Tárgy: Válasz

Budapest, XI.
Barázda köz 1. fszt. 2.
1116

Tisztelt Baráth Istvánné!

A 2016. november 14-én iktatott levelére az alábbiakban válaszolunk:

Az értékbecslés nem a lakás lelakottságát veszi alapul, a forgalmi érték megállapítása az ingatlan elhelyezkedése, az ingatlan megközelítése, az infrastruktúra kialakítása alapján történik.

Az elkészült értékbecslés minden esetben 6 hónapig érvényes. A Budapest, XI. kerület Barázda köz 1. fszt. 1. szám alatti lakás esetében 2015. szeptemberében készült el a szakvélemény, így az érvényességi ideje lejárt.

Az ingatlanra vonatkozóan az értékbecslést készítő szakembertől ismételten meg kell rendelni a tanúsítványt, melyben a lakás jelenlegi forgalmi értéke kerül meghatározásra.

Kérjük szíves írásos visszajelzését, hogy fentiek ismeretében továbbra is fenntartja a vételi szándékát, hiszen az értékbecslés költségét Újbuda Önkormányzatának meg kell fizetnie.

Kérjük fentiek szíves tudomásulvételét, és várjuk írásos nyilatkozatát.

Budapest, 2016. november 23.

Tisztelettel:



Tisztelt Felmondó Bejelentő Szülő!

Meliorált Borsos István utca Bp. XI., Borsosda-község

102. f. sz. 2. lakás.

A levelükre vállalkozom, hogy a lakás utóéves
számadékomban továbbra is fenn áll.

Tisztelettel,

Borsos István

2016.12.07.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám: XIX-1718-3/16		
2016 DEC 14		
előszám:	meléklet:	előadó:
XIX-1718-2/16	db	4. B Sz

29

Szülő!

Bekezdés érdeklő!
2016.12.14.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4.	
ÉRKEZETI:	2016 DEC 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 3000004/16447/2017

2017.01.11

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3834/7/A/1 helyrajzi szám

1116 BUDAPEST XI.KER. Sopron út 83. 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	35	1 0	295/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999966/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 258945/1993/1993.12.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

k
Vi
főnA
meg
eddi
0 Ft

Súg

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

K
Vi
főnA
meg
eddi
0 Ft

Súg

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/98471/2017

2017.02.28

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 3834/7/A/2 helyrajzi szám

1116 BUDAPEST XI.KER. Sopron út 83. Földszint. ajtó:2. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	26	1 0	219/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999966/1999/1999.03.01			törlesztő határozat: 666777/2010	
lakás	26	1 0	219/1000	magán
Bejegyző határozat: 666777/2010				

2. bejegyző határozat: 258945/1993/1993.12.20

Tárasaház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 90190/1/2009/09.04.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993/1993.12.06

törlesztő határozat: 90190/1/2009/09.04.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 90190/1/2009/09.04.02

jogcím: adásvétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Baráth Istvánné

sz.név:

szül.:

a.név : Baráth István

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Barázda köz 1. fsz.2.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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