

Tisztelt Lakásgazdálkodási Osztály,

Lakásfoglalás iránti érdeklődés feljegyzése		
Kérő neve: Szalai János		
Kérő címe: Barázda utca 10.		
Kérő telefona: 06-30-222-1234		
Kérő e-mailje: janos.szalai@net.hu		
Előzetes:	Előzetes:	Előzetes:
0	0	GH

Alulírott Szalai János, jelenlegi telephelyem, 1116, Budapest, Barázda utca 10.

Kéréssel fordulok Önökhöz, szeretném megvásárolni az állapotához reális áron a Barázda utca 10. szükség lakást.

A társasházban közel 10 éve rendelkezem tulajdonjoggal, XI. kerületi vállalkozó vagyok.

Bizakodva várom pozitív visszajelzésüket.

Tisztelettel:

Szalai János

Szalai János

Lev. cím 2454 Ivánosa Hunyad: út 157

Budapest Barázda
utca 10.
CIRI ?
Rendelésre /
2017. 02. 08.

ERK17/11564/2017.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 3000004/08453/2017

2017.02.09

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 3032/6/A/1 helyrajzi szám

1116 BUDAPEST XI. KER. Barátság utca 10. alagsor. ajtó: "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
műhely	19	0 0	32/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999965/1999/1999.03.01			törölő határozat: 38608/2/2007/07.01.11	
műhely	19	0 0	32/1000	magán
Bejegyző határozat: 38608/2/2007/07.01.11			törölő határozat: 132238/2/2008/08.05.27	
műhely	19	0 0	27/1000	magán
Bejegyző határozat: 132238/2/2008/08.05.27				

2. bejegyző határozat: 247218/1993/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 38608/2/2007/07.01.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 247218/1993/

törölő határozat: 38608/2/2007/07.01.11

jogcím: eredeti felvétel 247218/1993/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 247218/1993/

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38608/2/2007/07.01.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Szalai János

szül.:

a.név: t.

cím: 2454 IVANCSA Hunyadi utca 157

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

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: 8000004/68457/2017

2017.02.09

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 3832/6/A/2 helyrajzi szám

1116 BUDAPEST XI. KER. Barázdá utca 10. alagsor. ajtó:2. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	29	1 0	49/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999965/1999/1999.03.01			torlő határozat: 132238/2/2009/08.05.27	
lakás	29	1 0	41/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 132238/2/2009/08.05.27				

2. bejegyző határozat: 247218/1993/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247218/1993/
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 247218/1993/
jogcím: eredeti felvétel 247218/1993/
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

le:
vi:
főn

A
meg
eddi
0 Ft

Süg

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

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARÁZDA UTCA 10 ALAGSOR 2.
(HRSZ.: 3832/6/A/2) SZÁM ALATTI 29 M² ALAPTERÜLETŰ, LAKÁS
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. február 23-i határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	29 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	100.000,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	2 900 000 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 49/1000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	2 900 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	590 000 Ft

Budapest, 2017. február 27.


KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.


DR. DÖMÉNY PÉTER

értékbecselő

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 **3832/6/A/2 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Barázda utca 10. alagsor 2. 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 23-án 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 vagyonértékelés 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 bejegyzetteken 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 vagyonértékelő 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 valóságáért 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, készütségre 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. Végző 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 határozzuk 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 újrateremtésének 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Barázda utca 10 alagsor 2.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	3832/6/A/2
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	537 m ²
Az albetét alapterülete:	29 m ²
Közös tulajdoni hányad:	49/1000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

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, Szentimreváros 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 telektömb határoló utcái a Fehérvári út, Kalotaszeg, a Barázda utca és Barázda köz.

Az ingatlan gépjárművel a Szerémi - Fehérvári utakon keresztül 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 adott, 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 járáshoz.

A környék az összes alapfokú kereskedelmi és közintézményekkel ellátott.

AZ ÉPÜLET ADATAI**Az ingatlan ismertetése**

Az értékelés tárgyát képező lakás az alagsorban, félszuterén szinten 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 lakás **nettó alapterülete: 29 m²**.

Kiépítésének főbb jellemzői:

A lakásnak helyet adó épület kora kb. 70 év. Az épület alagsor-magasföldszint-2 emelet+tetőtér kialakítású.

Jelen értékelés tárgya az utcai oldalon, a társasház bejáratától balra lévő félszuterén lakás. A tárgyi ingatlan ajtaja közvetlenül az utcáról nyílik, ahonnan egy lépcső vezet az albetét egyetlen lakóhelyiségébe. Az ajtó melletti homlokzaton kialakított ablak ráccsal védett. Bejárás kori állapot szerint üveg nincsen, házilagosan furnérlemezekkel fedték be.

Az egyetlen szobából nyíló WC-ben egy kézmosó és egy fajansz WC található. A mellékhelyiség a társasház lépcsőháza alatt van, így mennyezete ennek megfelelően lépcsőzetesen emelkedik.

A lakószoba padozata különböző korú-, állapotú- és mintázatú hidegburkolattal fedett, a hiányos részeket simított betonnal javított. Fűtés, gáz, fürdőszoba nincsen. Az ingatlanban kizárólag egy falikút és a WC van. További közművek közül elektromos bekötéssel rendelkeznek. A falakat díszperzites festésűek.

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 szükségzerű.

A lakás leromlott műszaki állapotú, burkolatai tönkrementek, vakolatai elázottak, feltáskásodottak, nyílászárói elhasználódtak. Az ingatlan jelenlegi összképét tekintve avult műszaki állagú, 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

	XI. Barázda utca 10. alagsor 2.	XI. Petzvál Jó- zsef u	XI. Bártfai utca	XI. Hengerma- lom út	XI. Andor utca
Leírás	Társasház föld- szinti, teljes fel- újításra szoruló komfort nélküli lakása	közepes álla- potú, elektromos fűtésű, félszuterén, kertkapcsolatos 1 szobás lakás	másfél szobás, felújított, szute- rén, összkom- fortos, elektro- mos padlófűtés	Egyszobás, fel- újítandó, II eme- leti, távfűtéses lakás	Egyszobás, új- szerű, panella- kás
Adat for- rása, idő- pontja		Ingatlan.com 2017 február	Ingatlan.com 2017 február	Ingatlan.com 2017 február	Ingatlan.com 2017 február
Terület m ²	29	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 té- nyezők					
Adatjelleg és/vagy megbízható- ság miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Adat idő- pont miatti korrekció					
Funkcioná- lis eltérés miatti kor- rekció		0%	0%	0%	0%
Kiigazított fajlagos ár		311 351	387 000	379 029	422 727
Alapterület korrekció	29	azonos	azonos	azonos	azonos
Elhelyezke- dés, fekvés		félszuterén	szuterén	2 .emeleti	emeleti
korrekció		0%	5%	-5%	-5%

Megközelítés. parkolás		azonos	azonos	rosszabb	rosszabb
korrekció		0%	0%	-3%	-3%
Alaprajzi kialakítás		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Fűtés	nincsen	konvektor	elektromos padló	távfűtés	távfűtés
korrekció		-10%	-15%	-15%	-15%
Műszaki állapot	felújításra szoruló	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Piaci helyzet		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Felszereltség		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Jogi helyzet		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Környezeti infrastruktúra		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Közműellátottság		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Épület állaga		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Összesített korrekció		-65%	-65%	-78%	-78%
Összehasonlító alapok korrigált egységára		108 973	135 450	83 386	93 000
Súlyszám %		30%	10%	30%	30%

Az ingatlan kerekített súlyozott fajlagos ára:

99.000.- / m²

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:

2.900.000.-

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 utca 10. alagsor 2. alatti 3832/6/A/2 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	537
Tulajdoni hányad	0,049
Az albetéthez tartozó telek m ²	26,313
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	45 000
Korrektció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	590 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület (m ²)		29
Bérleti díj		29 000 Ft
Kihasználtság		60%
Figyelembe vehető bevétel		208 800 Ft
Költségek		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Menedzselési költségek	5%	10 440 Ft
Felújítási költségalap	5%	10 440 Ft
Begyűjtési veszteség	2%	4 176 Ft
Egyéb költségek 2 %	Hirdetési költség	4 176 Ft
Összes éves költség		29 232 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		179 568 Ft
Tőkésítési ráta		6,1%
Tőkésített érték		2 943 738 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		2 900 000 Ft

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2017 február	0,40%
tranzakciós költségek	2017 február	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		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 azonosak.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatalos eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben – tekintettel arra a ritka esetre, hogy mindkét módszer azonos értéket eredményezett – 50-50% súlyozást vettünk figyelembe.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	2 900 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	2 900 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 900 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	2 900 000 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	2 900 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	590 000 Ft

Budapest, 2017. február 27.



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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
 Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
 Alaprajz