

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatala Közigazgatási Osztály		
Küldés száma: XIX-531/2017		
2017. MÁRC 14.		
ELŐSZÓ	MELÉKLET	SZÁMA
		J. T. A.

Újbuda Önkormányzata
dr. Hoffmann Tamás
polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Ambrus Ildikó (Ilona) született 1953. 01.11-én, Marosvásárhelyen, jelenleg is az Újbudai Montágh Imre Általános Iskola, Óvoda, Fejlesztő Nevelés-oktatást Végző Iskola és Készségfejlesztő Speciális Szakiskolánál (1116 Budapest, Fogócska u. 4.) dolgozom, mint gondnok és kézbesítő, ahol 1991-ben kezdtem, tehát 26 éve. Szeretnék idén nyugdíjba menni, és ezért szeretném bérleti jogviszonyom közös megegyezéssel történő megszüntetését és cserelakás biztosítása helyett pénzbeli térítést kérni. A megszüntetést 2017. július 1-vel kérném.

Köszönöm Polgármester Úr eddigi jóindulatát is, és kérem kérésem kedvező elbírálását.

Budapest, 2017.03.06

Tisztelettel:

Ambrus Ildikó

06702065782

5/2 17/03/2017

111/91-1

H Á Z F E L Ü G Y E L Ő I

MUNKASZERZŐDÉS

mely egyrésze a Fogócska u. 4. Ált. Isk. intézmény,
mint munkáltató, másrésze AMBRUS ILDIKÓ

..... mint munkavállaló között az
alábbiak szerint jött létre:

- 1./ A munkavállaló munkáját a munkáltató közvetlen irányításával végzi. A munkáltatói jogokat - ide értve a fegyelmi és kárterítési jogkört is - a dolgozóval szemben a munkáltató vezetője gyakorolja.
- 2./ A munkaviszony megszűnése esetén a szolgálati lakásra vonatkozó bérleti jogviszony megszűnésére és a kiürítésére a lakásbérletről szóló jogszabályokat kell alkalmazni.
- 3./ A munkáltató a 17/1972./X.13/ EVM számú rendelet,illetőleg a Főv.Főpolgármesteri Hivatal 5/1973 számú rendeletével kiadott "HÁZIREND" alapján az alábbiakban határozza meg a házfelügyelői feladatokat:
 - Az intézményben,-elsősorban a ház állagában, alkatrészeiben jelentkező meghibásodásokat, károkat haladéktalanul jelenti a munkáltatónak.
Az intézmény bejárati ajtaját⁶ órakor kinyitja. A bejárati ajtót, az épületet utoljára elhagyó személy után változó időben bezárja, a kapucsengő működését felülvizsgálja.
 - Az épület áramtalanításáról gondoskodik.
Az épületet kapuzárás után tűz- és vagyonbiztonság szempontjából ellenőrzi. Az esetleges problémát azonnal jelenti a munkáltatónak, tűz esetén a tűzoltóknak is.
 - Az épület fellobogózásáról, a lobogók bevonásáról, valamint a lobogók megőrzéséről és rendbentartásáról az előirt időben és módon gondoskodnia kell.
 - Takarítási és tisztántartási feladatok körében köteles naponta -munkaszüneti napon is - az épületet körülvevő járdaszakaszt tisztántartásáról, portalanításáról, hótól való megtisztításáról, a síkosság megszüntetéséről gondoskodni.

- Nevezett a szolgálati lakásba 1991. április hó 13.-án családjával együtt költözik be és állandóra bejelentkezik.

Lakásba bejelenthető személyek :

AMBRUS	ILDIKÓ	'munkavállaló
AMBRUS	JÓZSEF	" férje
AMBRUS	RÓBERT	" fia
AMBRUS	IZABELLA	" lánya
VADASI	BERTA	" édesanyja

- A munkáltató és a munkavállaló megegyezése alapján, a munkavállaló házőrző ebet /ebeket/ tart.

- Munkaköri leírás mellékelve.

4./ A munkáltató a 3. pontban felsorolt házfelügyelői tevékenység ellátásáért a dolgozót

19,15	m ²	szoba
11,80	"	szoba
4,20	"	konyha
3,50	"	fürdőszoba
0,90	"	WC
7,57	"	előszoba gardrobbal
1,90	"	kamra

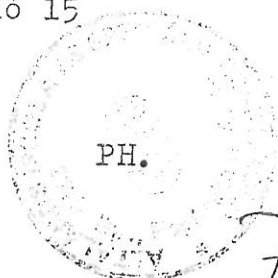
49,02 m² össz. alapterületű szolgálati lakásban, annak fűtésében részesíti.

5./ A szolgálati lakásban van: villanyóra, gázóra, ezért a Díjbeszedő felé a számlát közvetlenül a bentlakó fizeti ki.

A munkaszerződésben foglaltakat tudomásul veszem:

... *Ambrus Ildikó*
bentlakó hiv.segéd

Budapest, 1991. április hó 15



.....
szolgálati lakással rendelkező
intézmény vezetője

811390

BÉRLETI SZERZŐDÉS ..3/1999..

Szolgálati lakásokra

mely létrejött

Bérlő: Ambrus Ildikó

Címe (szolgálati lakás): Bp. XI., Fogócska u. 4.

Bérbeadó: Bp. Főv. XI. ker. Önkormányzat GAMESZ (1116 Bp. Bükköny u. 2-4.) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A Bp. Főv. XI. ker. Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll természetben Bp. XI. ker. Fogócska u. 4. sz. alatti 154 m³, 49 m² alapterületű 2 szobás összkomfortos szolgálati lakás, melyre a helyi önkormányzati rendelet alapján Bérbeadó létesíthet, módosíthat bérleti jogviszonyt.

2. A Bérbeadó bérbeadja a Bérlő pedig bérbeveszi az 1. pont alatti szolgálati lakást. A bérbeadás jogcíme: szolgálati lakás

3. A Bérlő a lakásba a bérbeadás időszakára az alábbi személyeket jelentheti be:

Név: Ambrus Izabella	Rokonsági fok: gyerek
Név: Ambrus Róbert	Rokonsági fok: gyerek
Név: Ambrus József	Rokonsági fok: gyerek
Név: Vadasi Berta	Rokonsági fok: édesanyja

A fenti személyeken kívül tartósan más személy a szolgálati lakásban nem tartózkodhat.

4. Bérleti díj tekintetében a szerződő felek az alábbi tételekben állapodnak meg:

Havi: 1.078,-	Ft	összesen
Szemétszállítás: 147,-	Ft/fő/hó + ÁFA	910,-
Vízdíj: 2 m ³ ; 172,-	Ft/m ³ + ÁFA /fő	960,-
Csatornadíj: 2 m ³ ; 186,-	Ft/m ³ + ÁFA/fő	1040,-
Vízóra száma: --	Vízóra állása: --	m ³
Elektromos mérő száma: 71519	főmérő	Elektr. mérő állása: 2701
Gázmérő száma: 1097241	főmérő	Gázóra állása: 3835
Távhődíj: 6.896,-	Ft/hó	

15. A Bérbeadó tudomásul veszi azt is, hogy az 1. pont szerinti szolgálati lakásban azzal összefüggésben átalakítási munkákat kizárólag a Bérbeadóval kötött külön megállapodás feltételei szerint végezhet.

16. Bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Bérbeadó részére történő visszaadásakor a bérlet tárgyát a Bérlet kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérleti jogviszony megszűnésének a napján.

17. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a nem szerződészerű teljesítés a bérleti szerződés felmondását (illetve elállás) vonja maga után.

18. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a helyi Önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni.

19. Jelen módosítás az 199..... létrejött Bérleti Szerződés alapján készült.

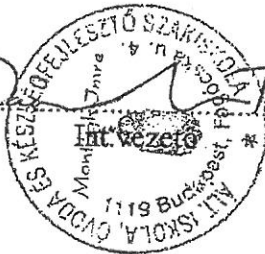
Megjegyzés:

.....A gondnoki munkaszerződés megszüntetése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt, a szolgálati lakást köteles elhagyni.
.....
.....

Budapest, 199. 9. január 28.

Ornela Ilva Lu
.....
Bérlő

[Signature]
.....
Bérbeadó





Dél-Budai Tankerületi Központ

44/2014-I.
ILK/198176-1/2017**MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a
Dél-Budai Tankerületi Központ
székhely: 1116 Budapest, Fehérvári út 126-128.
képviseli: Dr. Gálné Csabai Klára tankerületi igazgató
adóazonosító szám: 15835042-2-43
előirányzat-felhasználási keretszámla száma: 10032000-00336657-00000000
statisztikai számjele: 15835042-8412-312-01
mint megbízó (a továbbiakban: **Megbízó**),
másrészről

Családi és utóneve: Ambrus Ildikó
Születési családi és utóneve: Vadasi Ildikó
Állandó lakóhelye: 1116 Budapest, Fogócska utca 4.
Levelezési címe: 1116 Budapest, Fogócska utca 4.
Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1953.01.11.
Anyja neve: Nagy Berta
Állampolgársága: magyar
Adóazonosító jele: 8314212792
TAJ száma: 095488491
Bankszámlaszáma, pénzüintézet neve: 11991119-98393826-00000000, ERSTE BANK HUNGARY ZRT
mint megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**)
együttesen a továbbiakban: **Felek között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:**

1. A szerződéskötés előzményei, jogszabályi alapja:

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 61. § (3) bekezdése alapján a Megbízó az állományába tartozó közalkalmazotti létszámmal az intézményben folyó működtetési feladat ellátását nem tudja biztosítani, ezért a zavartalan és folyamatos feladatellátás biztosítása érdekében az alábbi megbízási szerződés megkötése vált szükségessé.

2. A Megbízás tárgya, ideje

2/1. E szerződés aláírásával Megbízó a 3. pontban rögzített megbízási díj ellenében megbízást ad a Megbízott részére az e pontban meghatározott feladatok **2017.01.01. napjától 2017.06.30. napjáig** tartó, határozott időre történő ellátására. A megbízott a megbízási elfogadja.



2/2. A Megbízó felkérése alapján Megbízott vállalja a feladat ellátás pontos helyének neve (1119 Budapest, Fogócska utca 4. 038419, BV1801) a következő gondnoki feladatok és kézbesítői feladatok ellátását: az iskola utcafrontján a járda, portál, bejárat tisztántartása, takarítása naponta, munkanapokon 06:00 óra és 22:00 óra közötti időben.

2/3. A Megbízott kijelenti, hogy rendelkezik a feladatellátáshoz szükséges összes hatósági és egyéb engedéllyel, eszközzel, továbbá mindazon szakmai tapasztalattal, amely a tevékenység megfelelő szintű ellátásához szükséges.

2/4. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott szolgáltatást ráutaló magatartással, kölcsönös tudomásuk alapján 2017. év 01. hó 01. napjától kezdődően Megbízott végzi.

3. Megbízási díj; Teljesítésigazolás:

3/1. Megbízottat a megbízás teljesítéséért havonta bruttó 127.500 Ft azaz egyszázhuszonhét ezer ötszáz forint összegű díjazás illeti meg, a szerződés időtartamára a teljesítésigazolások alapján maximum összesen bruttó 765.000 Ft azaz hétszázhatvanöt ezer forint összegben.

A megbízási díj kiegyenlítése a Megbízott egyéni bankszámlájára havi elszámolás alapján, a teljesítés igazolását követően számfelvitel alapján, utalással történik. A megbízási díjon túl Megbízott egyéb költségtérítésre nem jogosult.

Megbízó a meghatározott összegből az előírt személyi jövedelemadót, illetve az előleget levonja. A levonással kapcsolatos igényről a Megbízott nyilatkozik, mely nyilatkozat a szerződés elválaszthatatlan melléklete (1. sz. melléklet).

3/2. A Megbízott írásban tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig teljesítmény-kimutatást készít a tárgyhavi teljesítésről, amelyben tömörítve és közérthetően rögzíti az elvégzett feladatokat. Ennek a Megbízott kapcsolattartója általi kézhezvételét követő 5 munkanapon belül Megbízó a teljesítésről teljesítésigazolást állít ki.

3/3. A teljesítés igazolására jogosult személy: **GYÖREINÉ BOROSS CSILLA**, intézményvezető (tel: 061/208-5814), aki írásban nyilatkozik a teljesítés elfogadásáról, és annak elfogadása esetén a Megbízott feladatainak szerződésszerű teljesítéséről teljesítésigazolást állít ki.

Amennyiben a teljesítmény-kimutatás (teljesítés összesítő) nem alkalmas a feladat teljesítésének igazolására, vagy a Teljesítésigazoló annak tartalmával nem ért egyet, úgy – maximum 8 naptári napos határidő tűzésével – Megbízottat hiánypótlásra hívja fel. Amennyiben Megbízott a teljesítmény-kimutatás benyújtására vagy a hiánypótlásra vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, az súlyos szerződésszegésnek minősül.



3/4. A Megbízó a teljesítés-igazolás kiállítását követő 15 napon belül a fizetendő megbízási díjat átutalással kiegyenlíti.

4. Felek jogai és kötelezettségei:

4/1. A Megbízott felel azért, hogy tevékenységének végzése során betartja a tevékenységére - és a teljesítéssel összefüggésben - a Megbízóra, illetve a köznevelési intézményre irányadó jogszabályokat, hatósági és egyéb előírásokat, az intézményi Házi rendet, etikai normákat.

4/2. Amennyiben a Megbízott személyi adataiban, vagy a 2. pontban közölt adatokban, leadott igazolásokban a szerződés lejárta előtt változás történik, úgy a Megbízott azokat haladéktalanul köteles bejelenteni, új igazolást leadni.

4/3. A Megbízott a megbízást a Megbízó utasításai szerint köteles teljesíteni.

A Megbízott részére utasításadási joggal rendelkező személy: **GYÖREINÉ BOROSS CSILLA**, intézményvezető, aki Megbízott tevékenységét – a szerződés alapján történő teljesítéssel összefüggésben – bármikor jogosult is ellenőrizni.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Megbízott a Megbízó javaslatait, kéréseit, észrevételeit figyelembe veszi, és annak megfelelően jár el tevékenysége során.

4/4. A Megbízott a Megbízó utasításától csak akkor térhet el, ha azt a Megbízó érdeke feltétlenül megköveteli, és a Megbízó előzetes értesítésére már nincs mód. Ilyen esetben a Megbízót késedelem nélkül értesíteni kell.

Ha a Megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, vagy a Megbízott nem ért egyet a Megbízó által megfogalmazott feladatokkal, javaslatokkal, illetve elvárásokkal, akkor erről a Megbízót köteles írásban értesíteni és egyet nem értését szakmailag megindokolni. Ebben az esetben a Megbízó dönt arról, hogy elfogadja-e Megbízott indokait, vagy ragaszkodik elvárásainak, észrevételeinek figyelembevételéhez és a feladat ennek megfelelő teljesítéséhez. Ha a megbízó a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a megbízott a szerződéstől elállhat, illetve a szerződést felmondhatja, vagy a feladatot a megbízó utasításai szerint, a megbízó kockázatára elláthatja. A figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a Megbízott felel. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

4/5. Megbízott köteles a Megbízót tevékenységéről, a megbízás ellátásáról kívánságára vagy szükség esetén külön megbízási kérés nélkül is tájékoztatni, különösen, ha közreműködő személy igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények az utasítások módosítását teszik indokolttá.



Dél-Budai Tankertületi Központ

4/6. A szerződés megszűnésekor a Megbízott a megbízás teljesítése során birtokába kerülő dokumentumokat, a feladatellátásával kapcsolatban Megbízó által használatába adott eszközöket köteles a Megbízó számára visszaszolgáltatni kivéve, amit abból a megbízás folytán jogosan felhasznált.

4/7. Megbízott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései szerint felel minden olyan kárért, amely a szerződésben vagy jogszabályban meghatározott kötelezettségének megszegéséből ered.

4/8. A Megbízó a Megbízott szerződésszerű teljesítése esetén a szerződésben meghatározott díj Megbízott részére történő megfizetésére köteles.

A felek megállapodnak abban, hogy a Megbízott teljesítése akkor tekinthető szerződésszerűnek, ha a Megbízott a megbízás keretében kapott konkrét feladatait határidőben, maradéktalanul, a szerződésben és a Megbízó által meghatározott tartalmi és formai követelményeknek, valamint az arra jogosulttól származó utasításainak megfelelően teljesíti.

4/9. A Megbízó vállalja, hogy a szerződésben meghatározott feladatok teljesítése érdekében a szükséges dokumentumokat, információkat a Megbízott rendelkezésére bocsátja.

4/10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a jelen megállapodás teljesítése során a Megbízott olyan akadályba ütközik, amely meggátolja feladatainak határidőben való teljesítését, erről haladéktalanul köteles a Megbízót értesíteni. Az írásbeli értesítésnek tartalmaznia kell a késedelem okát és annak várható időtartamát.

Megbízott köteles továbbá haladéktalanul írásban jelezni a Megbízó felé, ha:

- olyan ismeret, tény birtokába jut, amely befolyásolja a feladatainak jelen szerződésben rögzítetteknek megfelelő teljesítését; vagy
- olyan körülményt észlel, amely a feladatának eredményességét vagy határidőben való elvégzését veszélyezteti, vagy gátolja, és így befolyásolja a megbízás teljesítését.

A Megbízott értesítésének kézhezvételét követően a Megbízó egyoldalúan, haladéktalanul írásban dönt arról, hogy a teljesítési határidő meghosszabbításához vagy a teljesítés módjának megváltoztatásához hozzájárul-e.

5. Hibás teljesítés:

5/1. Amennyiben a Megbízott a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségeit neki felróhatóan hibásan teljesíti, úgy a Megbízó a havi bruttó megbízási díj összegének 0,5%-ával megegyező mértékű hibás teljesítési kötbérre jogosult.



5/2. A Megbízó kötbérigényét attól függetlenül érvényesítheti, hogy a Megbízott szerződésszegéséből kára származott-e. Megbízó kötbérigényének érvényesítése nem jelenti egyéb igényeinek elvesztését. A Megbízó a kötbért meghaladó kárát is érvényesítheti a Megbízottal szemben.

5/3. A Megbízó kötbérigényét írásban köteles közölni a Megbízottal, külön megjelölve annak jogalapját és összegét. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a Megbízó jogosult a kötbér összegét a Megbízott számára kiszámlázni.

5/4. Kötbér után kamat kikötése semmis. Az esedékessé vált kötbér után a kötelezett késedelmi kamatot köteles fizetni.

5/5. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a Megbízó részéről elfogadott, de a szerződéssel nem összhangban vagy késedelmesen történő teljesítés nem értelmezhető úgy, hogy a Megbízó lemond a szerződésszegésből eredő jogai érvényesítéséről.

5/6. A Megbízó nem szerződésszerű teljesítésből eredő jogkövetkezmények érvényesítéséről való lemondása kizárólag írásban érvényes.

6. Szerződés megszűnése, felmondása:

6/1. Jelen szerződés a 2. pontban rögzített határidő elteltével külön jogcselekmény nélkül megszűnik.

6/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a megállapodást közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntethetik.

6/3. A szerződés megszüntetése esetén a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak, és kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni.

6/4. A szerződést bármelyik fél rendes felmondással, 30 napos felmondási idővel, a másik félnek címzett írásos felmondással jogosult felmondani.

6/5. A Megbízó azonnali hatályú felmondása esetén a Megbízó köteles megtéríteni a Megbízottnak a felmondással okozott kárt, kivéve, ha a felmondásra a Megbízott szerződésszegése miatt került sor.

6/6. Ha a szerződést a Megbízott azonnali hatállyal, alkalmatlan időben mondta fel, köteles megtéríteni a Megbízónak a felmondással okozott kárt, kivéve, ha a felmondásra a Megbízó szerződésszegése miatt került sor.

6/7. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés Megbízó részéről történő felmondása a szerződésszegéshez fűződő egyéb szankciók vagy jogosultságok gyakorlását nem zárja ki, illetve nem korlátozza.



7. Kapcsolattartók

7/1. A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés teljesítése során a kapcsolatot az alábbiakban megjelölt személyeken keresztül tartják.

A Megbízó részéről kijelölt kapcsolattartó személy:

Név, beosztás: Györeiné Boross Csilla, intézményvezető

telefonszám: 061/208-5814

e-mail cím: boross.csilla@montaghsuli.ujbuda.hu

levelezési cím: 1119 Budapest, Fogócska utca 4.

A Megbízott által kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: Ambrus Ildikó

telefonszám: 0670/206 5782

e-mail cím: -

levelezési cím: 1119 Budapest, Fogócska utca 4.

7/2. Szerződő felek rögzítik, hogy a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásról haladéktalanul tájékoztatják egymást.

7/3. Szerződő felek rögzítik, hogy a kapcsolattartás elsődleges módja személyesen, e-mailen vagy telefonos megkeresés formájában történik. A szerződésszegéssel, illetve a Szerződés megszűnésével kapcsolatos nyilatkozatok kizárólag írásban érvényesek, postai úton, tértivevényes levélben közölhetők, és az átvétel tértivevényen feltüntetett napján válnak kézbesítetté. A jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok akkor is szabályszerűen közöltnek tekintendők, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy a küldeményt nem vette át. Ilyen esetben a kézbesítés időpontja az átvétel megtagadásának napja, illetve a kézbesítés eredménytelen megkísérléséről szóló postai jelentés napja.

8. Vegyes rendelkezések:

8/1. Felek a szerződéssel, illetve az annak során teljesített szolgáltatással kapcsolatban kölcsönösen kijelentik, hogy - a közérdekű és közérdekből nyilvános adatok kivételével - a teljesítés során vagy egyéb módon tudomásukra jutott minden információt és adatot bizalmasan kezelnek és megőriznek, azokat a másik fél előzetes, írásbeli hozzájárulásának hiányában egyik fél sem hozza nyilvánosságra vagy illetéktelen harmadik személy tudomására. Megbízott a birtokába került információkat bizalmasan kezeli, azokat kizárólag a szerződésben meghatározott feladatok teljesítése érdekében használhatja fel.

8/2. A Megbízónak és a Megbízottnak meg kell tennie mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely



Dél-Budai Tankerületi Központ

közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéssel kapcsolatban felmerült. Minden, a szerződés megkötése után felmerülő, a szerződés teljesítését akadályozó körülményről a felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni.

8/3. Ha a felek a fent meghatározott módon 30 napon belül nem tudják megoldani a szerződés alapján vagy azzal összefüggésben keletkezett vitájukat, úgy a per tárgyának értéktől függően a Megbízó székhelye szerinti járásbíróság vagy törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

8/4. Szerződő felek a megbízási szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyezőt jóváhagyólag írják alá. Jelen szerződés hét számozott oldalból áll, amely négy eredeti példányban készült, melyből két példány a Megbízót, egy az Intézményt, egy pedig a Megbízottat illeti.

8/5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nkt., a Ptk., a 326/2013. (VIII.30.) Korm. rendelet rendelkezései és az egyéb szakmai jogszabályok irányadóak.

Kelt: Budapest, 2017. évi 01. hó 22. nap

Budapest, 2017. évi 01. hó 02. nap

Dr. Gálné Csabai Klára
tankerületi igazgató
Megbízó



Ambrus Ildikó



Pénzügyi ellenjegyző: [Signature]

Intézményvezető: [Signature]

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BUDAPEST, XI. KERÜLET RÁTZ LÁSZLÓ UTCA 63.
(HRSZ.: 3071/4 INGATLANON LÉVŐ ÉPÜLETBEN LÉVŐ) SZÁM ALATTI
49 M² ALAPTERÜLETŰ, GONDNOKI LAKÁS FORGALMI ÉRTÉKÉRE

Vizsgálatainkat abból a célból folytattuk, hogy véleményt alkossunk az ingatlan jelenleg érvényes piaci értékéről a tulajdonos ingatlannal kapcsolatos gazdasági döntéséhez kapcsolódóan.

Az ingatlan azonosítása, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján a vizsgálat tárgyát képező ingatlan 2017. március 29.-i fordulónapra vonatkozó piaci értékét az értékelés tárgyában készített részletes szakértői jelentésben foglalt feltételek mellett, tehermentes állapotban:

11.900.000.- Ft

azaz – Tizenegymillió-kilencszázezer forint
összegben állapítjuk meg.

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 41/2001./XII.29./ XI.ÖK számú rendelete alapján a pénzbeli térítés összege:

2.975.000.- Ft

azaz – Kettőmillió-kilencszázhetvenötezer forint

A megállapított érték magában foglalja az Általános Forgalmi Adót. Az értékbecslés érvényesége a fordulónaptól számítottan 6 hónap.

A szakértői jelentésben ismertetjük az ingatlan legfontosabb műszaki, funkcionális és jogi paramétereit, részletesen leírjuk azokat a feltételeket, amelyek mellett az értékelés érvényes, rögzítjük az összes tudomásunkra jutott adatot és információt. Ismertetjük a piaci érték definícióját, az alkalmazott értékelési módszereket, valamint az értékelő vizsgálat eredményeként az értékre vonatkozóan levont következtetéseinket.

Az értékbecslést készítő szakértőnek az értékelt ingatlanhoz semmilyen érdekeltsége nem fűződik. Munkáját függetlenül, csupán szakmai meggyőződése alapján végezte.

Budapest, 2017. március 31.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 1962347141

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 **3071/4 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Rátz László utca 63. szám alatti gondnoki lakás 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.

A Megbízói felkérés értelmében jelen szakértői jelentés elkészítésének célja a lakás bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez kapcsolódó pénzbeli megtérítésnek döntés előkészítéséhez, a tehermentes piaci értékének meghatározása. Megbízó az érték-meghatározás érdekében tanácsadói szerepkörben kérte fel társaságunkat jelen feladatra.

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzot, valamint lakás használójával kötött megbízási-, illetve gondnoki szerződések másolatait.

Helyszíni szemle

2017. március 29-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 bejegyzése 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 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 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 vagyonértékelés 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, készülségre 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 ellenére 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 vagyonértékelésben 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 értékelhetők.

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 évnek 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 költség számítás

A nettó pótlási költség számítás 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.

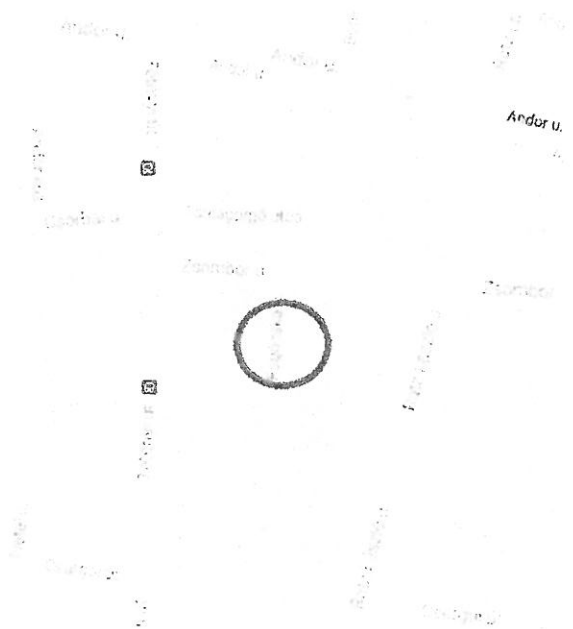
A módszer fő lépései:

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 előírányozni, 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 költség alapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Rátz László utca 63
Az ingatlan megnevezése:	gondnoki lakás
Helyrajzi száma:	3071/4 – az értékelt ingatlanrész ön- álló albetétet nem képez
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	6521 m ²
Az ingatlanrész alapterülete:	49 m ²
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 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 rozsdavány 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 szolgáltatószektor 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 Tétényi út, Zsombor utca, a Rácz László utca és Csurgói út. Az ingatlan gépjárművel a Tétényi út irányából közelíthető meg. Bejárata a Fogócska utcai frontról nyílik.

A körzet két meghatározó főközlekedési útvonala a Tétényi út és a Fehérvári út, az értékelt ingatlanrész előbbihez közelebb – 5 perces járótavolságra - esik.

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.

Megállási lehetőség a környező utak mentén kialakított parkolóban adott, amely nem tartozik díjfizető övezetbe. A tömegközlekedési személyszállítási feladatokat a BKK buszjáratokkal oldja meg. Az értékelt ingatlantól könnyedén megközelíthető a Csurgói úti megálló, mely a 7-es, 213-as és 214-es járatok révén a városközpont felé kapcsolódnak különböző tömegközlekedési járatokhoz.

A környék az összes alapfokú kereskedelmi és közintézményekkel ellátott.

AZ ÉPÜLET ADATAI**Az ingatlan ismertetése**

Az 1950-es években átadott oktatási intézmény céljára épült létesítmény több utcai bejárattal rendelkezik, valamennyi – a tulajdoni lapon feltüntetett Rátz László utcától eltérően – a Fogócska utca irányából használatos. Az ingatlan jelenleg az Újbudai Montágh Imre Ált. Isk., Óvoda, Fejlesztő Nevelés-oktatást Végző Iskola és Készségfejlesztő Speciális Szakiskolának nyújt elhelyezést.

Az értékelt ingatlanrész ezen belül is önálló bejárattal rendelkezik, de épületen belül bejárat nyílik az iskola előterébe.

A telek vasoszlop kerítéssel határolt. Az értékelt ingatlanrész az épület észak-nyugati sarkát foglalja el, bejárata, valamint lakrészhez tartozó elkülönített kert rész a Fogócska utcáról nyíló személyi bejárón keresztül érhető el.

Az ingatlanrész **nettó alapterülete: 49 m²**.

Helyiség	terület (nm)	Burkolat
szoba	19,15	parketta
szoba	11,80	parketta
konyha	4,20	járólap
fürdőszoba	3,50	járólap
WC	0,90	járólap
Előszoba	7,57	járólap
kamra	1,90	járólap
Összesen	49,02	

Kiépítésének főbb jellemzői: A lakásnak helyet adó épület kora kb. 60 év. A szerkezeti határoló falak paneltechnológiával készültek, a födém födémpanelekből készült, a lapostetőn a hőszigetelés fölött bitumenes lemezszigetelés van. A határoló szerkezetek vakolattal fedettek.

Az ingatlanban megépítése óta jelentősebb felújítás, karbantartás 1991 óta nem történt. 3 éven belül a falakat festették, kisebb javítások történtek.

A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőtechnikailag megfelelnek. A padozatok a szobákban parkettázottak a közlekedőben, vizes helyiségekben kerámialappal fedettek.

A falak festettek, a hőleadók öntöttvas radiátorok. Az épület fűtését az épület kazánja biztosítja. Az udvarra nyíló bejárat ajtaját a közelmúltban cserélték. A kert ápolt, rendezett.

A helyiségcsoport bútorzata, beépített szekrényei egységes képet mutatnak. Az ingatlanrész villany és gázellátását önálló mérőórával mérik. Az épületrész általános műszaki állapota közepes.

ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
	XI. Fogócska u. 4.	XI. Rátz László utca	XI. Rátz László utca	XI. Albert u.	XI. Allende park
Leírás	Nem önálló albetétként működő fszt-i, kertkapcsolatos közepes állapotú lakás	Másfél szobás felújítandó, távfűtéses panelházi lakás	Két szobás, közepes állapotú távfűtéses panellakás	Közepes állapotú, két szobás távfűtéses panellakás	2 szobás, közepes állapotú panellakás
Adat forrása, időpontja		Ingatlan.com 2017 március	Ingatlan.com 2017 március	Ingatlan.com 2017 március	Ingatlan.com 2017 március
Terület m ²	49	45	50	55	52
Tényadat		18 500 000 Ft	20 000 000 Ft	18 990 000 Ft	20 500 000 Ft
Fajlagos alapár		411 111 Ft	400 000 Ft	345 273 Ft	394 231 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		370 000	360 000	310 745	354 808
Alapterület korrekció	49	azonos	azonos	azonos	azonos
Elhelyezkedés, fekvés korrekció	földszinti - kertkapcsolatos	emeleti	emeleti	emeleti	emeleti
Megközelítés, parkolás korrekció		azonos	azonos	azonos	azonos
Alaprajzi kialakítás korrekció		azonos	azonos	azonos	azonos
Fűtés	épület központi gázkazán	távfűtés	távfűtés	távfűtés	távfűtés

Értékelt ingatlan

Budapest, XI. kerület, Rátz László u. 63. gondnoki lakás hrsz.: 3071/4

korrekció		5%	5%	5%	5%
Műszaki állapot	közepes	rosszabb	azonos	azonos	azonos
korrekció		5%	0%	0%	0%
Felszereltség		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	Nem önálló albetét	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-50%	-50%	-50%	-50%
Környezeti infrastruktúra		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Közműellátottság		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Épület állaga		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Összesített korrekció		-25%	-30%	-33%	-33%
Összehasonlító alapok korrigált egységára		277 500	252 000	208 199	237 721

Az ingatlan kerekített súlyozott fajlagos ára:

244.000.- / m²

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:

11.900.000.-

A lakás pénzbeli térítési mértékének meghatározása

Tekintettel arra, hogy az értékelt lakás szerződésen alapuló - határozott időtartamra szóló - bérleti jogviszonnyal terhelt, szükség van a bérleti jog értékének megállapítására, mellyel a tehermentes érték korrigálandó.

A bérleti jog tágabb értelemben véve forgalomképes vagyoneértékű jogként definiálható. Értéke úgy értelmezhető, mint a bérbe vétel, bérbe lépés lehetőségének ellentételezése. Meghatározásához az alábbi módszerek alkalmazása jöhet szóba:

- a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő megközelítés
- a szerződés szerinti bérleti díj és a szabadpiaci bérleti díj közötti különbségben amennyiben van ilyen) jelentkező megtakarítást alapul vevő hozadék elvű érték meghatározás
- a terheletlen ingatlan piaci értékéből az illetéktörvényben megfogalmazottak szerint levezetett érték megállapítás
- Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 41/2001./XII.29./ XI.ÖK számú rendelete - a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról (egységes szerkezetben 2015. január 1-jei hatállyal) 41 §.-ában meghatározottak szerint.

Az elsőként megjelölt eljárás alkalmazására nincs mód, ugyanis önkormányzati lakás ingatlanokra vonatkozóan létesített bérleti jogviszony átruházása egyrészt jogszabályba ütközik, másrészt magántulajdonú lakás ingatlan bérleti jogának átruházásra vonatkozó tranzakció adataira nézve sincs információ, ilyen vagy akár hasonló ingatlanban meglévő érdekeltség értékesítésére irányuló ajánlat a nyílt piacon nem fellelhető.

A második módszer klasszikusan az egykor önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérleti jogának értékelésére volt használatos, amikor is az önkormányzatnak fizetendő bérleti díj többnyire jelentősen alacsonyabb volt a szabadpiacon elérhető bérleti díjénél. Jelen értékelés esetében bizonyos, hogy a nyílt piacon az értékelt lakás bérbevétele iránt – a kiürítési szándék hírének elterjedésével - nem mutatkozna érdeklődés, illetve az érvényes bérleti szerződésben rögzített díjénél magasabb bérleti díj semmiképpen nem lenne elérhető, így ezen megközelítés alkalmazását is elvetettük.

A bérleti szerződésen alapuló bérleti jogviszony értékének meghatározásához elsődleges célra vezető megoldásként a harmadik módszert alkalmaztuk:

A tárgyi ingatlan esetében a gondnoki lakás használata egy 1991-ben kötött munkaszerződéshez kötött, mely egy - 2017 januárjában kötött – megbízási szerződés folyamánként 2017. június 30-ig terjedő határozott idejűvé vált. Ennek megfelelően a fent hivatkozott önkormányzati rendelet 41. §. 2.b. bekezdését alkalmazva

Ha a bérlő az (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben cserelakás biztosítása helyett pénzbeli térítésre tart igényt, a pénzbeli térítés mértéke, egyéb határozott időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a,

Értékelt ingatlan Budapest, XI. kerület, Rátz László u. 63. gondnoki lakás hrsz.: 3071/4

A számításhoz az ingatlan terhekkel nem csökkentett piaci forgalmi értékét kell alapul venni.
 $11.900.000 * 0,25 = 2.975.000$ Ft

A fentiek alapján, a hivatkozott Önkormányzati rendeletből következően, a jelen értékelés tárgyát képező ingatlanrész – gondnoki lakás - pénzbeli térítésének mértéke:
2.975.000 Ft

Budapest, 2017. március 31.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 05234472-43



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



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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Alaprajz