Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
Kapcsolat Kato 2
Iktatószám XIX-687-3/17
2017 JÚN 22.
előszám XIX-687-2/17 db
elbadó: K.K.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság

Lakásgazdálkodási Osztály

1113 Budapest, Bocskai út 39-41

1518 Bp. Pf. 10

Ügyiratszám: XIX-687-2/2017.

Mozsár Beátrix

osztályvezető

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Károli G. tér 7. fszt. 2. szám alatti 4368/20/A/5 hrsz-ú 38 m^2-es lakás helyzetének rendezése kapcsán folytatott személyes beszélgetésünket követően, írásban is megfogalmazzuk, hogy

1. a lakást felajánljuk megvételre az Önkormányzatnak, s adott esetben a piaci ár alatti árban is készek vagyunk megállapodni,
2. készek vagyunk tárgyalni arról is, hogy megvesszük a lakásnak az Önkormányzat szerint az Önkormányzat tulajdonában levő 23/125-öd tulajdoni hányad részét.

Kérjük, szíveskedjenek elvégezni a lakás értékbecslését, s annak ismeretében térjünk vissza a kérdésre.

Tisztelettel,

Dr. Tél Tamás társtulajdonos,

Kiss Sándor Csanád társtulajdonos nevében

Elérhetőség:

Budapest, 2017. Június 20.

Csatolva: alapító okiratok, alaprajz

ERKIF/46698/2017

Meghatalmazás

Budapest Főváros XI. Kerületi Újbudai Polgármesteri Hivatal
XIX-687-5/17
2017 AUG 03.
XIX-687-5/17 K.K.

Alulírott Kiss Sándor Csanád teljes körűen meghatalmazom nagybátyámat,

Dr Tél Tamást,

szig szám:

anyja neve:

Budapest alatti lakost,

hogy a közös tulajdonunkban levő

Budapest, XI. ker. Károli G. tér 7. fszt. 2. szám

alatti ingatlan értékesítése, illetve megvásárlása ügyében nevemben is eljárjon.

Meghatalmazott:

Tél Tamás

Dr. Tél Tamás

Meghatalmazó:

Kiss Sándor Csanád

szig szám:

anyja neve:

2017. július 25.

1. tanú

dr. Szilágyi Ibolya

név: Dr. Szilágyi Ibolya

szig szám:

lakcím:

2. tanú

Hámori Edit

név: HÁMORI EDIT SIROLTA

szig szám:

lakcím:

2017 AUG 02.

ERK-17-565h0/2017

Mellékletek :

- 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 - Szerülle másolat
Megrendelés szám: 8000004/426152/2017
2017.09.11

BUDAPEST XI.KER.
Belterület 4368/20/A/5 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Károli Gáspár tér 7. földszint. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		szerzési hányad	tulajdoni forma
lakás	38	1	0	95/1000	vegyes

Bejegyző határozat: 999987/1999/

2. bejegyző határozat: 12643/1958/1958.07.31
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 51/125
bejegyző határozat, érkezési idő: 113078/1993/1993.03.05
jogcím: életjáradék
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Tél Tamás
szül. :
a.név :
cím : 1 malát 101

9. tulajdoni hányad: 51/125
bejegyző határozat, érkezési idő: 53258/1/2000/00.02.02
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kiss Sándor Csanád
szül. : 9/0
a.név
cím

10. tulajdoni hányad: 23/125
bejegyző határozat, érkezési idő: 64921/1/2004/04.01.20
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
utalás: II /1-2.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Budapest,
XI kerület Károli Gáspár tér 7 fsz. 2.

(hrsz.: 4368/20/A/5)

Hangya Péter
Region Immo Kft C00849/2012

PH

.....
Értékelő aláírása

Budapest, 2017-09-11.

Tartalomjegyzék

1. Előzmény
2. Az értékelés célja és módszere
3. Az ingatlan nyilvántartási adatai
4. Az ingatlan környezetének bemutatása
5. Az ingatlan bemutatása
6. Helyiséglista
7. Elemzés
8. Felhasznált adatok és információk
9. Nyilatkozat
10. Mellékletek

1. Előzmény

Az értékbecslést Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal megbízásából készítettem az Önkormányzat és Dr. Tél Tamás és Kiss Sándor Csanád tulajdonában lévő Bp. XI.ker. Károli Gáspár tér 7 fsz. 2. szám alatti ingatlanról (hrsz.: 4368/20/A/5)

A megbízást 2017. 09.01.-én írásban kaptam.

2. Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása a tulajdon viszonyok rendezésének szándéka miatt.

Az érték megállapítása piaci összehasonlító módszerrel történt, figyelembe véve az ingatlan adottságait, a környező terület ingatlanforgalmát és a megtörtént adás-vételeket.

Az értékelés elvégzéséhez 2017. szeptember 8.-án helyszíni szemlét tartottam, melyen az ingatlant és környezetét megvizsgáltam, állapotát felmértem.

Az épület vizsgálata alapvetően szemrevételezéses diagnosztikával készült.

Jelen értékeléskor a bejegyzett jelzálogi terheléseket nem vettem figyelembe, mivel ez az értékbecslés szempontjából nem befolyásoló tényező.

Az érték meghatározása előtt informálódtam a közvetlen környezetben, a Statisztikai Hivatalnál önkormányzatnál és a helyi érdekeltségű ingatlanirodáknál.

A forgalmi érték számításakor figyelembe vettem a már értékesített hasonló jellegű és funkciójú ingatlanokra vonatkozó adatokat.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

A Fővárosi Kerületek Földhivatala által 2017-09-11-én kiállított tulajdoni lap szemle másolat szerint:

I. rész alapján:

a Budapest,
XI kerület Károli Gáspár tér 7 fsz. 2.

(hrsz.: 4368/20/A/5) címen 38 m^2 területű, 1 szobás lakás található.

II. rész alapján:

az ingatlan XI. kerületi Önkormányzat(23/125 rész) és Dr. Tél Tamás (51/125 rész) és Kiss Sándor Csanád(51/125 rész) tulajdonában van.

III. rész alapján

az ingatlanon bejegyzett teher nincs.

4. Az ingatlan környezetének bemutatása

XI. kerület

Előtörténet

1910 körül: a Gellért fürdő még sehol, háttérben a Lágymányosi-öböl

A Műegyetem CH épülete helyén egykor a Duna medre, illetve ártere húzódott, majd a Kopaszi-gát megépítése (1870–1875) után a Dunától elzárt tóvá alakult, amelyet a19. század végén – részben a Duna kotrásából származó anyaggal, de többnyire a fővárosi építkezéseknél kitermelt talajjal – feltöltöttek. A Szent Gellért téren 50 méter széles (a Kemenes utcáig ér) az 1895-ös feltöltés

A Sopron út és a Hengermalom út találkozásánál 2013-ban két bronzkori települést tártak fel, melyek egykor a Duna-menti dombsor egyik magaslatán épültek. A korábbi a Kr. e. 2500 körül megtelepedett harangedényes kultúra falusias települése, a másik a Kr. e. 1200 körül élt urnamezős kultúra települése volt.

Ókor

Az ókorban a Kr. e. 4. századtól kezdve az eraviszkuszok kelta törzse népesítette be a Dunántúlt. A Gellért-hegyen és annak lejtőin állt a törzs politikai, gazdasági és vallási központja. A sánccal védett Gellért-hegyi oppidumban részben a sziklákba vágott teraszokon épültek fel a földből, agyagból vagy kőből épített eraviszkusz épületek. Itt állt a latin feljegyzésekben *Iuppiter Teutanusnak* nevezett főisten szentélye is. A római bevonulás idején az eraviszkuszok feladták a Gellért-hegyi oppidumot, helyette a hegy lábánál építettek új települést, egy részük pedig a mai Albertfalvára települt. A hegy (melyet róluk *Mons Eraviscus*nak neveztek az antik szerzők) még sokáig, legalább a 3. századig megtartotta vallási jelentőségét. A római limes részeként a mai Albertfalván az 1. század közepén palánkerőd létesült egy ötszáz fős lovascsapat (auxilia) elszállásolására, amit a 2. század elején, Traianus korában kőből újjáépítettek és megnagyobbítottak. A korábbi szarmata és kvád támadások nyomán többször kijavított és újjáépített erődöt a 3. század közepén pusztították el végleg a barbárok a körülötte elterülő ismeretlen nevű, de kiterjedt és népes településsel együtt. Késő római (4-5. századi) temető került elő a gazdagréti lakótelep építésekor, ami feltehetően egy közeli faluhoz tartozott.

Középkor és kora újkor

A római uralmat követő századokból egy longobárd (Albertfalva) és egy századokon át használt avar temető (Kelenföld, Fehérvári út) is előkerült. A honfoglalás és Magyar Fejedelemség korából nem kerültek elő maradványok a térségben. A hagyomány szerint Szent Gellért püspök 1046-ban a később róla elnevezett hegy tövében halt vértanúhalált. Az Árpád-korból Kőérberek területén találtak maradványokat: a 11-12. században alapított, 15. századig működő, Szent Szabináról elnevezett bencés kolostort, ami Kána faluban volt, illetve tőle nem messze egy szintén Árpád-kori falut, templomot és temetőt. A mai Gazdagrét és Hosszúrét környékén létezett a Nevegy nevű település, míg a Kelenföldi pályaudvar környékén feküdt Áronfölde, ám ezek nyom nélkül elpusztultak, ahogy a csak nevében tovább élő Sasad is.
A ma Gellért fürdőt tápláló gyógyvízről már a 15. századból is maradtak ránk feljegyzések, és a török hódoltság korában is hasznosították: itt állt az Aga fürdőjeként ismert fürdő. A 17. századtól a lerakódott iszap miatt Sáros fürdőnek nevezték. A törökök a Gellért-hegyre is építettek egy palánkvárat, a kerület többi része azonban, felvonulási terület lévén, hosszú időre elnéptelenedett.

Újkor

Újbuda nagy része a török kiűzése után is sokáig ritkán lakott, agrárjellegű terület volt: a Gellért-, a Sas-hegyen, a Péter- és a Rupp-hegyen a többi budai domboldalhoz hasonlóan szőlőművelés folyt, Lágymányos nagy részét pedig az 1870-re befejezett gátépítésekig a Duna elmocsarasodó főága, majd részleges feltöltéséig az arról leválasztott Lágymányosi-öböl borította. A Kamaraerdő a 19. század első évtizedeiig a budai és pesti lakosság kedvelt kiránduló- és vadászterülete volt; egy ideig felparcellázását és üdülőterületté történő átalakítását is tervezték, de az 1840-es évekig halogatott parcellázás végül nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket. A birtokosáról,Albert Kázmér szász–tescheni hercegről elnevezett Albertfalva egy 1819-es telepítés nyomán jött létre, de a századfordulóig csupán egyutcás falucska maradt.
1815-től 1849-es pusztulásáig a Gellért-hegyen működött az egyetemi csillagvizsgáló; ennek helyére építtette 1854-ben Julius Haynaua kerület legjelentősebb 19. századi emlékét, a Citadellát, melynek szerepe a pesti lakosság megfélemlítése volt az 1848-49-es szabadságharc után. 1859-től a Gellért-hegy déli oldalában működött Entz Ferenc tangazdasága, amely a későbbi kertészeti felsőoktatási intézmények alapjául szolgált; ugyanekkor az 1853-ban talált keserűvízre építve megnyílt az Erzsébet Gyógyfürdő

Kelenföldön, ami köré kedvelt üdülőtelep épült a következő évtizedekben. Keserűvizet találtak 1854-ben Őrmezőn (Rákóczi Ferencz-, Viktória-, és Ferencz József-víz néven árusították is), illetve 1862-ben Örsödön (a Hunyadi János-vizet később milliós számban palackozták és exportálták.) Az 1860-as, 1870-es években épült ki a terület vasúthálózata. A komolyabb városiasodás csak a 20. század elején indult meg, ekkor a beépítés északkelet – az 1896-ban átadott Ferenc József híd – felől haladt délnyugati irányba. A nagy építkezéseket megkönnyítette, hogy a filoxéravész kiirtotta a budai szőlők nagy részét. A Lágymányosi-öböl északi részének feltöltésével nyert területen épült fel a Műegyetem új campusa 1909-re, és a század első évtizedeiben a Dunától nagyjából a mai Móricz Zsigmond körtérig emeletes polgárházakat emeltek. A délebbi Duna-parton iparterület alakult ki (Röck István Gép- Gőzkazán Gyára és Vasöntödéje, a hengermalom, kávégyár, repülőgyár, hőerőmű, tésztagyár). 1910-ben kezdett kiépülni a kelenföldi pályaudvartól az Andor utcán áthaladó, a Duna-parti iparterületet kiszolgáló, kiterjedt iparvágány-hálózat. A tömegközlekedés fejlődését a Szent Gellért térről – később a Móricz Zsigmond körtérről –Budafokig közlekedő, később Nagytétényig és Törökbálintig bővített HÉV 1899-es megindulása fémjelezte. (Ezt később villamos vonallá alakították és részben felszámolták.)

Az önálló kerület

Petőfi híd

Budapest főváros négy új, a XI-XIV. sorszámokat viselő kerületének létrehozását az 1930. évi XVIII. törvénycikk rendelte el, határaikat pedig a 2130/1930. számú belügyminiszteri rendelet határozta meg. Az új kerületek közigazgatási szerveit a következő években fokozatosan hozták létre, a XI. kerületi elöljáróság 1934. március 1-jén kezdte el működését. A kerület a *Szentimreváros* nevet viselte 1950-ig.

A két világháború között a Petőfi híd megépülése (1937), a kelenföldi vasútállomás pályaudvarrá bővítése, illetve a számos Duna menti ipari létesítmény (a meglévők mellett a húszas években posztó-, textil- és kábelgyár is létrejött) jelentősen felgyorsította a helyi népesség növekedését. (1923-1926 között még hidroplánállomás is működött a Szent Gellért térnél, a Dunán.) Budapest ostroma során a szovjet csapatok december 26-án értek el a Kelenföldi pályaudvart, december 28-ára pedig elfoglaltak Albertfalvát. A front az ostrom alatt jórészt a Sas-hegy – déli vasút töltése – körvasúti töltés vonal mentén húzódott. Hosszú, heves harcok árán a stratégiai fontosságú Sas-hegyet február 6-án adták fel védői. December 9-én a Kis-Gellért-hegy is szovjet kézbe került, innen pedig megindulhatott a támadás a Duna és a Gellért-hegy felé. Február 10-én, éjjel kezdték meg az áttörést a mai Kosztolányi Dezső tér környékén, és február 11-re felszámolták az ellenállást. Erről értesülve a körvasúti töltést a folyamatos szovjet rohamok ellenére mindaddig megtartó magyar védők is kapituláltak. A harcokban a házak mintegy 42%-a szenvedett kisebb-nagyobb sérülést, ebből körülbelül 5% teljesen elpusztult.
1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor csatolták ide délen Albertfalvát és Budafoktól Kelenvölgyet, és a XI. kerületnek az I. és a XII. kerülettel közös határait is kis mértékben módosították.
Az újjáépítés éveit követően az 1950-es években indult meg az állami lakótelep-építés, melynek korai példája a lágymányosi és albertfalvai lakótelep, illetve a Villányi út szocreál házai. Az 1960-as évek közepétől kezdődően házgyári elemekből összeállított, paneles lakótelepek épültek beépítetlen Kelenföldön, Őrmezőn és Gazdagréten. Az építkezések az 1980-as évek végén álltak le. Újbuda rendszerváltás utáni fejlődésében fontos lépés volt a Rákóczi híd 1995-ös átadása, amelytől északra az addig üresen álló lágymányosi Duna-parton kiépült az ELTE új campusának, valamint az informatikai központnak otthont adó Infopark. Az ezredforduló idején a kerület több részén (Péterhegy, Madárhegy, Kelenföld) lakópark építések is történtek, amelyek visszafogják a szuburbanizációt és a népességfogyást. Jelentős, ám politikai botrányoktól kísért beruházás volt a Kopaszi gát és a Lágymányosi-öböl térségének modern parkká történő átalakítása.
A rendszerváltás után felmerült az igény, hogy olyan elnevezést kapjon a kerület, amely egyszerű, kifejező és egyik kisebb városrészhez sem köthető. A választás az Újbuda névre esett, amelynek már középkorra visszanyúló előzményei voltak, majd az 1860-as évek várostervezésének dokumentumaiban bukkant fel. A területet a Déli Vasút (1861) idején még Újbudának, de az összekötő vasúti híd 1873-as megépítése után itt kialakított vasúti csomópontot már Kelenföldi vasútállomásnak nevezték. 1991-ben az önkormányzat a kerület lapját

Kelenföldi Híradóról átkeresztelte Újbudára. 2003-tól kezdve mind több szervezet, rendezvény viselte az Újbuda elnevezést, így a 2004-ben indított, de 2008-ban megszüntetett, egyes városrészeket összekötő Újbuda-busz is. A képviselő-testület határozata értelmében 2005. május 29-ével kezdődően a kerület hivatalos neve Újbuda.
A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Tabán területét, így azóta ez nem része a kerületnek.

4.1 Az ingatlan megközelíthetősége

A tömegközlekedési lehetőségek kiválóak. A (Újbuda központi metrómegálló , Október 23.ai 4-es villamos végállomás) Metró, busz- és villamosjáratok az ingatlan közvetlen környezetében elérhetők.

A gépkocsi parkolás az utcán, közterületen lehetséges.

4.2 Az ingatlan közművesítése

Az ingatlan összközműves, a vízellátás, csatornázás, gázellátás (a lakásban nincs bekötött gáz készülék) , elektromos ellátás közműves ellátásból származik.
Az ingatlan fűtése elektromos fűtéssel megoldott, a meleg víz bojlerrel !

4.3 Infrastruktúra

A terület infrastruktúrája jó. 1 km-es körzetben iskola, óvoda, élelmiszer bolt, bevásárló központ (Alle), posta, egészségügyi-, ill. sportlétesítmények találhatók.

5. Az ingatlan bemutatása

5.1 Az ingatlan általános leírása

Az ingatlan a XI kerület Károli Gáspár tér 7 . alatt található lakóházban található. A múlt század közepén épült fszt. + 3 emeletes épület ~8 lakást foglal magába. Építési éve ~ 1958
A lépcsőház átlagos állapotú. A burkolatok, a vakolatok és a lépcsőkorlátok festésre, javításra szorulnak.

5.2 Alapozás

Az alapozás szerkezete tégla sávalap a teherhordó falak alatt végigmenően.

5.3 Függőleges teherhordó szerkezet

A függőleges teherhordó szerkezetek hagyományos építési mód alkalmazásával épült falszerkezetek, tehát természetes alapanyagokból készült, kézzel mozgatható elemekből, természetes alapanyagú kötőanyagokkal.

5.4Vízszintes teherhordó szerkezetek

A födémek acélgerendák közti téglaboltozatos szerkezetek.

5.5Lépcsők

A szintek közti kapcsolatot kő anyagú konzolos lépcső biztosítja.

5.6Válaszfalak

A válaszfalak 6-8 cm vastag téglafalak.

5.7Tetőszerkezet

A nyeregtető fedélszerkezete állószékes kialakítású, a szerkezeti faanyag megfelelő állapotú.

5.8Nyílászárók

A nyílászárók fa anyagú mázolt szerkezetek.

5.9Kémények

A kémények hagyományos falazott kürtők béléscsövezéssel.(a lakásban nincs használatban kémény)

5.10 Burkolatok, felületképzések

A burkolatok átlagos, használt állapotúak. A nappali/háló padlóburkolata szalagparketta, a konyha, a fürdőszoba, a WC és az előszoba kerámia burkolatú. A falak festettek, a konyhában részben burkolt falak találhatóak a munkapultnál. A fürdő, WC fala csempeburkolatú, az előszoba festett.

5.11 Épületgépészet

Elektromos hálózat: pár éve felújított javított a vezetékek valószínű réz anyagúak.
Vízellátás és csatornázás: a közmű vízhálózatra műanyagcsöves a bekötés, a csatornavezetékek eternit csövek.
Fűtés: elektromos radiátorral.

6. Helyiséglista

Helyiség	Méret(~)	Burkolat
Előszoba	2 m2	kerámia
Fürdő +WC	3 m2	kerámia
Konyha	14 m2	kerámia
Kamra	1 m2	kerámia
Nappali/háló	19 m2	parketta
Összesen :	~38 m2 (beépített légudvar?)	

7. Elemzés

Összehasonlító adatok a környéken található hasonló lakások eladási árainak felhasználásával:

	Alapterület (m2)	Ár (MFt)	m2 ár (eFt)
Ballagi Mór u.	42	16,9	403
Villányi út .	36	17,9	497
Fehérvári út .	48	19,2	400
Csorbai u.	39	19,9	510
Fraknó u.	46	22,9	490
Petzvál J. u.	37	22,8	616

Kerekített m2 átlagár: 486 eFt/m2

Értékmódosító tényezők:

	Részletezés	*% eltérés az alapértéktől*
- kínálati ár	kínálati árak bizonytalansága	- 10 %
- elhelyezkedés	a város közlekedés csomópont határán helyezkedik el	+ 5 %
- megközelíthetőség	kiépített aszfaltozott út mellett helyezkedik el.	+- 0 %
- infrastruktúra	azonos kiépítettség	+- 0 %
- esztétikai benyomás	Rendezett környék	+ 5 %
- környezeti szennyezettség	közel azonos	
- meglévő közművek	azonos	+- 0 %
- gazdasági környezet	azonos	+- 0 %
- ingatlan állapota	hasonló	+- 0 %
- ingatlanon belüli pozíció	részben alagsori	- 10 %
- hasznosíthatóság	közel azonos	- 2 %
- Épületgépészet	villany fűtés, nincs kémény használható állapotban	- 5 %
		Σ- 17 %

A lakásérték megállapítás

Lakásérték:	38 m^2 x	83 %	486.000 Ft / m^2 =	15.328.440.-Ft
Összesen:				**15,400,000.-Ft**

Összesen: **-17%**

A piaci összehasonlító alapon számított forgalmi érték:

Kerekítve:

15.400.000. Ft, azaz

Tizenötmillió négyszázezer Forint.

8. Felhasznált adatok és információk

A megbízótól kapott ingatlan nyilvántartási adatok.

A helyszínen és környékén tett szemrevételezésem és felméréseim.

9. Nyilatkozat

Az értékelés a megbízó által megjelölt célra készült, csak erre a tevékenységre használható fel.

Az értékelés az adott időszakban rendelkezésre álló dokumentumokon, információkon, adatokon alapul. Az értékelés során feltételeztem, hogy a tulajdonos által közölt adatok helytállóak, ezeket nem vizsgáltam.

Ha a feltételek, az adottságok, a jelenlegi állapot bármilyen formában változik, új értékbecslés szükséges.

A tudomásomra jutott adatokat titkosan kezelem.

Jelen értékelési bizonyítvány 60 napig érvényes.

Budapest, 2017. szeptember 12.

Az értékelést végezte:

.....

Hangya Péter

Sz: C00849/2012