

Dr. Szüts Ágnes
ügyvéd
Dr. Szüts Ágnes Ügyvédi Iroda
1137 Budapest, Katona József u. 27. IV/4.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iroda 1.		
Érkezési szám	XIX- 983	2017
2017 MÁJ 22.		
Érkezési szám	me. óra	sz. óra
		H.3. Sz

Mozsár Beatrix Osztályvezető Asszony
részére

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Lakásgazdálkodási Osztály

1113 Bp., Zsombolyai u. 4. III. 304.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Ügyfelem, Szabó József (1113 Budapest, Elek u. 2. III. 2.) képviseletében és megbízásából – a mellékelt ügyvédi meghatalmazás alapján - az alábbiakat hozom szíves tudomására.

2017. április 3-án személyesen jártam Önöknél, hogy ügyfelem 1/2 tulajdonát képező 1113 Budapest, Elek u. 2. III. 2. szám alatti ingatlan közös tulajdonának megszüntetése tárgyában egyeztessek Önökkel. A személyes megbeszélésünk alkalmával Önök jelezték, hogy akár az ügyfelem tulajdoni hányadának megvásárlására is nyitottak, és jelöljük meg azon vételárat, amely áron ügyfelem a tulajdoni hányadát értékesítené az Önkormányzat részére.

Ügyfelemmel történt egyeztetésnek megfelelően jelzem, hogy ügyfelem utána érdeklődött az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének, és a kapott információk alapján annak forgalmi értékét 20.000.000 Ft-ban jelöli meg. Ügyfelem nyitott arra is, hogy akár ő vásárolja meg az Önkormányzattól annak 1/2 tulajdoni hányadát, és ennek vételáraként az előzőekből következően 10.000.000 Ft-ot jelöl meg.

A fentiek alapján kérem szíves állásfoglalásukat arra vonatkozóan, hogy milyen módon kerüljön megszüntetésre ügyfelem és az Önkormányzat között fennálló közös tulajdon, Önök melyik megszüntetési módot támogatják, és az ügyfelem által megjelölt megváltási árat elfogadják-e.

Várom a fentiekkel kapcsolatos válaszukat!

Budapest, 2017. május 16.

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZÜTS ÁGNES
ügyvéd
1137. Bp. Katona József u. 27. IV/4.
Telefon: 06-1/349-3701 Fax: 06-1/359-3047

Tisztelettel:

AB

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iroda 1.	
ÉRKEZETI	2017 MÁJ 22.

Dr. Szüts Ágnes
ügyvéd

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott, ezennel meghatalmazom

Dr. Szüts Ágnes Ügyvédi Irodát
Eljárásra jogosult: Dr. Szüts Ágnes ügyvéd
(1126 Budapest, Tartsay Vilmos u. 6.)

hogy az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviseljen az alábbi ügyben:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala előtti eljárásban a résztulajdonomban álló 1113 Budapest, Elek u. 2. III. Z. szám alatti ingatlannal kapcsolatban.

Budapest, 2017. év január 31. napján.



Szabó József János
1113 Bp., Elek u. 2. III. Z.
meghatalmazó

DR. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZÜTS ÁGNES
ügyvéd
1126 Bp., Tartsay Vilmos u. 6.
Tel./Fax: 06-1/705-3379

Dr. Szüts Ágnes
ügyvéd
meghatalmazott

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET ELEK UTCA 2. III. EMELET 7.

HRSZ.: 4714/2/A/7 SZÁM ALATTI 57 M² ALAPTERÜLETŰ LAKÁS INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi lakás forgalmi értékét 2017. június 15-ei határnapkal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	57 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	449.123,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	25.600.000,- Ft

A megállapított érték lakás esetében bruttó érték és 0 % általános forgalmi adót tartalmaz.

A társasháziasított lakás forgalmi értéke tartalmazza a hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét az értékelő részben foglaltak szerint:

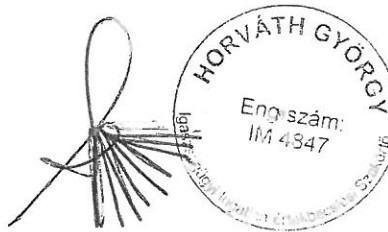
Az ingatlan felépítményének értéke	22 570 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	3 030 000 Ft

Budapest, 2017. június 15.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 12523447-5-43



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



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzem mérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

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 **4714/2/A/7 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Elek utca 2. szám alatti ingatlanon lévő III. emelet 7. szám alatti társasházban lévő **lakás** ingatlan értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng.sz.: 4847/1996) hajtotta végre.

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 alaprajzokat és alapító okirat vonatkozó részeit.

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

Helyszíni szemle

A megbízást követően 2017. június 12-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

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

Korlátozások

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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 vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

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

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező 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 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 ingatlannal. 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 határozunk 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

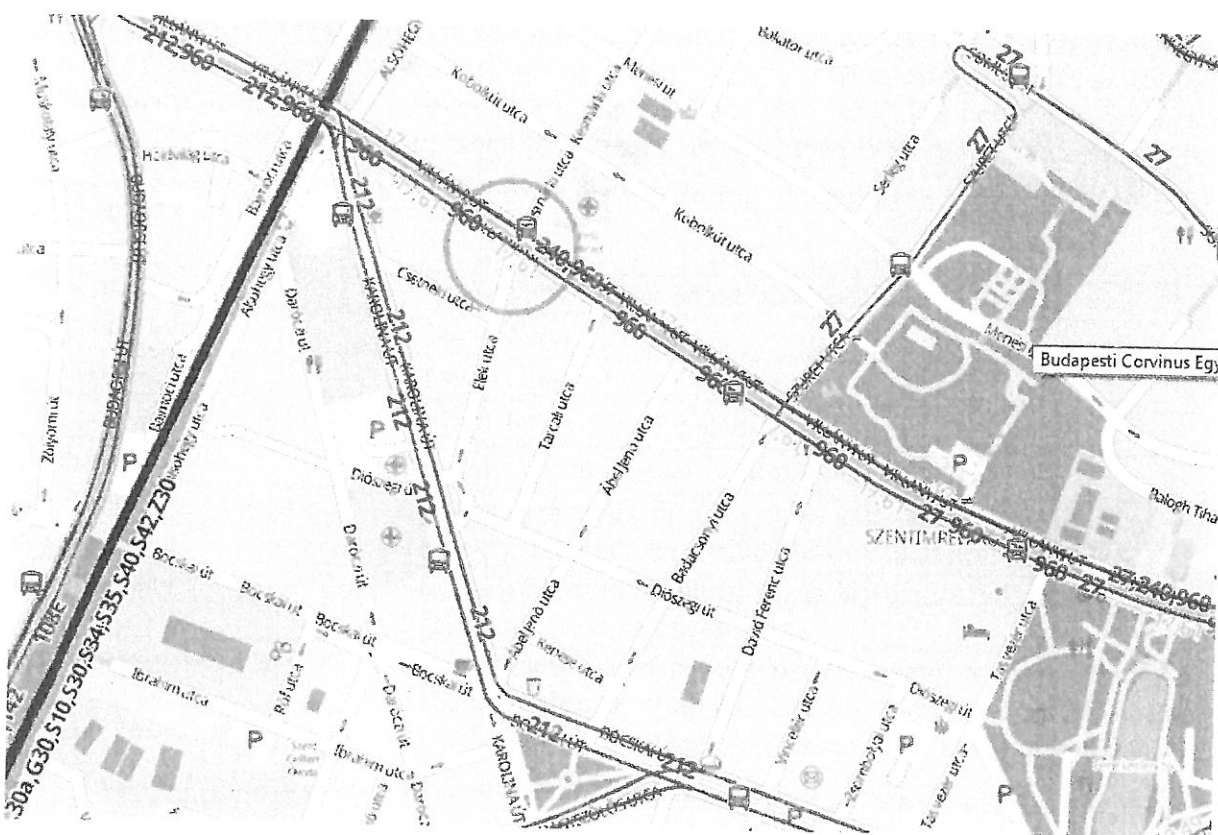
A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé 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 előírni, 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 Elek utca 2. III. emelet 7.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	4714/2/A/7
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	414 m ²
Az albetét alapterülete:	57 m ²
Közös tulajdoni hányad:	1 221/10 000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Villányi út – Karolina út – Bocskai út – Tas vezér utca által határolt tömbben, annak egyik mellékutcájában, az Elek utca 2. szám alatt található, a társasházi lakóépület III. emeletén.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és a lakóépületek földszintjén kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, irodaházak és bevásárlóközpont is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as években épült hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú, hagyományos szerkezeti kialakítású társasházi épületekkel, távolabb kereskedelmi és iroda épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotú. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan a kerület egyik kedvelt központi zöldövezeti részén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Villányi úton közlekedő 17-es és 61-es jelű villamosok, a 240-es, 960-as jelű autóbuszok, illetve a Bocskai úton közlekedő 53-as, 58-as, 150-es, 153-as, 153A, 154-es, 212-es jelű autóbuszok, amelyek megállóinak távolsága kb. 200 méteren belül elérhető.

Az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedéséből adódóan környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is közel, kb. 500 m-en belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező lakást befogadó ingatlanon egy előkertet követő elhelyezkedésű, pince + földszint + 3 emelet szintszámú, hagyományos tégl szerkezeti kialakítású, az 1900-as évek második felében épült lakóépület áll. Az épületben lévő lakások a belső, zárt lépcsőházon, működő szerkezetű lépcsőn át megközelíthetőek, az épületben lift nincsen. Az épület belső, zárt udvara kisméretű, közös használatú, néhány zöld növényzettel beültetett oldalkert és hátsó udvar.

Alapozás	valószínűsíthetően beton sávalapok
Felmenő falazat	tégla falazat
Födémek	szilárd földm
Tetőszerkezet, héjalás	magastető, cserép héjalással
Külső felületek	festett, vakolt lábazat, simított vakolatú felületek
Nyílászáró szerkezetek	jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos és műanyag szerkezetű ablakok (a tulajdonosok által már kicserélve)
Lépcsőház	működő szerkezetű lépcső, innen nyílnak a lakások. A belső falak vakolt, festett felületűek.
Általános minősítés	a befogadó épület a lakóközösség általi karbantartásoknak köszönhetően jó állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései, valamint a külső homlokzat is megfelelő állapotú.

A LAKÁS ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	III. emeleti, lépcsőházból nyíló lakás, az Elek utcára néző nappali szoba ablakkal, erkéllyel, északnyugat, délkeleti tájolású, konyha-étkező és hálószoba a belső udvarra nyíló ablakkal rendelkeznek.
-----------------------------------	---

Alapterülete	57 m ²
Komfortfokozata	komfortos
Bevezetett közművek	villany, víz, gáz és csatornahálózat. Önálló fogyasztásmérő villanyórával és gázórával rendelkezik. Vízóra van, de nem hiteles.
Fűtés, meleg vízellátás	HÉRA gáz cserépkályhába kötve, illetve JUNKERS gáz-bojler
Helyiségek	eredetileg a tulajdoni lap nyilvántartása szerint 1 szobás lakás, de az átalakítást követően a helyiségek: előszoba-közlekedő, nappali szoba erkéllyel, hálószoba, fürdőszoba, konyha-étkező (innen nyíló kamra)
Nyílászárók	új bejárati ajtó és belső fa ajtók, az ablakok műanyag ablakokra kicserélve, redőnnyel ellátva.
Belső felületek	festett, tapéta, csempe burkolatok
Padlóburkolatok	mázas kerámia, parketta
Minősítés	kb. 15 éve felújított lakás mára a lakás ismét a részben felújítandó kategóriába tartozik.

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 hozamalapú számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között. 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 árakat 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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Elek utca 2. III. emelet 7. szám alatti lakás	Bp. XI. ker. Vincellér utca, II. emeleti lakás	Bp. XI. ker. Villányi út, II. emeleti lakás	Bp. XI. ker. Dávid F. utca I. emeleti lakás
Leírás	III. emeleti, utcai és udvari ÉNY-DK-i tájolású, utcára néző nappalszoba, komfortos, HÉRA gáz cserépkályha, pince+fszt+3 emelet+tetőtérbeépítéses magastetős, jó állapotú téglá épületben, a lakás felújítandó állapotú 1,5 szobás, villanyóra, gázóra, vízóra van.	II. emeleti, 1,5 szobás, világos, déli tájolású, összkomfortos, kombi gázcirkós, riasztós, klímás, hagyományos téglá épületben (lift nincs), a lakás felújított, erkélyes.	II. emeleti, lépcsőházból nyíló, utcai tájolású, 2 szobás, távfűtéses, összkomfortos, lift van téglá épületben, jó állapotú, erkélyes lakás.	I. emeleti, lépcsőházból nyíló, utcai, ÉNY-i tájolású, komfortos, egyedi gázkonvektor fűtéses, jó állapotú lakás, jó állapotú hagyományos téglá épületben.
Alapterület (m ²)	57	50	60	51
Ingatlan ára (Ft)		36 900 000	32 400 000	26 690 000
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2017.	Kínálati áradat 2017.	Kínálati áradat 2017.
Kínálati árrés miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	540 400	664 200	486 000	471 000
Módosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	XI. ker. Elek utca	0,0%	5,0%	0,0%
Tájolás	ÉNY-DK-i, Elek utcára néző nappali ablak	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	III. emelet	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Megközelíthetőség	belső lépcsőház, lift nincs	0,0%	-5,0%	0,0%
Alapterület	57	-5,0%	0,0%	-5,0%
Közművesítettség	villany, víz, csatorna, gáz	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, meleg víz	HÉRA gáz, cserépkályha	-10,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó (nyílászáró csere volt 10 éve)	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Befogadó épület	jó állapotú, régi bérház	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		-25,0%	-10,0%	-15,0%
Módosított alapár	445 300	498 150	437 400	400 350
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				25 382 100

Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Elek utca 2. III. emelet 7. hrsz.: 4714/2/A/7

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.

Telek mérete (m ²)		414
Tulajdoni hányad		0,1221
Lakáshoz tartozó telek (m ²)		50,5494
Telekár (Ft/m ²)		120 000
Korrekción a beépítettség miatt:		-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)		3 032 964,0000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)		3 030 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Alapterület	57		
Önkormányzat bérleti díjtáblázata és összehasonlító adatok alapján		2 500	142 500
Kihasználtság		95%	135 375
Éves bevétel		12 hó	1 624 500
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	48 735
Menedzselési költségek	Éves bevétel	2%	32 490
Felújítási költség	Éves bevétel	3%	48 735
Éves összes költség			129 960
Éves bevétel			1 494 540
Tőkésítési ráta		5,79%	
Az ingatlan értéke a hozamszámítás módszerével			25 812 435

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.06.12	0,29%
tranzakciós költségek	2017.06.12	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	lakás	1,50%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2017.06.12	5,79%

Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Elek utca 2. III. emelet 7. hrsz.: 4714/2/A/7

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

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

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	25 382 100 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	25 812 435 Ft
Számtani középérték	25 597 268 Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	25 600 000 Ft

A megállapított érték lakás esetében bruttó érték és 0 % általános forgalmi adót tartalmaz.

Az ingatlan felépítményének értéke	22 570 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	3 030 000 Ft

Budapest, 2017. június 15.

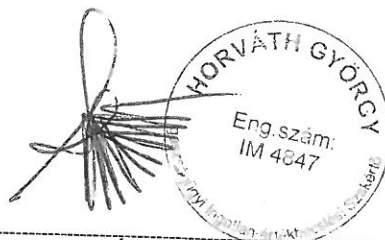
"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Tel: +36 1 443 3754

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzemmérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolata
Vázlatos alaprajz

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION246 (Kilépés)

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/263197/2017

2017.06.02

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4714/2/A/7 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI.KER. Elek utca 2. 3. emelet. ajtó:7. "felőlvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	57	1 0	1221/10000	állami
Bejegyző határozat:	999995/1999/1999.03.02		törölő határozat:	127059/1/2005/04.12.29
lakás	57	1 0	1025/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	127059/1/2005/04.12.29			

2. bejegyző határozat: 26530/1948/1948.07.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 115369/1/2011/11.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 10430/1980/1979.06.04

törölő határozat: 115369/1/2011/11.07.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Bereczki Ilona

szül.: 1942

a.név: Szűcs Sára

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Daróczi utca 50

4. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 44899/1/2004/04.01.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 45444/1984/1984.11.19

törölő határozat: 44899/1/2004/04.01.20

jogcím: állami tulajdonba vétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. hányad: 0/2 törölő határozat: 44899/1/2004/04.01.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 45444/1984/1984.11.19

törölő határozat: 44899/1/2004/04.01.20

jogcím: állami tulajdonba vétel

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI XI ÉS XII. KERÜLETI INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1114 BUDAPEST XI.KER. Koztolányi tér 7-11

6. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 44899/1/2004/04.01.20

jogcím: 1992. évi LXXIII. tv. 34. § (1) bek.

utalás: II / 4-5.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

Folytatás a következő lapon

ki
Vi
főnA
meg
eddi
0 Ft

Súg

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méggyűjtés szám: 8000004/263197/2017

2017.06.02

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 4714/2/A/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. RÉSZ

7. tulajdoni hányad, 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 115369/1/2011/11.07.06

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Szabó József János

sz.név: Szabó József János

szül. :

a.név :

cím : 1067 BUDAPEST Teréz körút 39. III/9.

H. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 100438/1988/1988.12.05

Jelzálogjog 50 000 FT, azaz ötvenezer FT és járulékai erejéig . törölő határozat: 117241/1/2002/02.04.17
a II/3 részre.

jogosult:

név: OTP XI. KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1111 BUDAPEST XI. KER. Karinthy Frigyes utca 16

bejegyző határozat, érkezési idő: 100438/1988/1988.12.05

Jelzálogjog 200 000 FT, azaz kétszázezer FT és járulékai erejéig . törölő határozat: 117241/1/2002/02.04.17
a II/3 részre.

jogosult:

név: OTP XI. KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1111 BUDAPEST XI. KER. Karinthy Frigyes utca 16

bejegyző határozat, érkezési idő: 100438/1988/1988.12.05

Elidegenítési és terhelési tilalom II/3-4 részre . törölő határozat: 117241/1/2002/02.04.17

jogosult:

név: OTP XI. KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1111 BUDAPEST XI. KER. Karinthy Frigyes utca 16

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 127059/1/2005/04.12.29

- társasházalapító okirat módosítása alapján közös eszmei hányad változás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap