

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal	
Intézkedési szám	XIX-398-F/18
2018 NOV 19.	
Előzetes	Használati engedély
XIX-398-G/18	H.R.

la

Tisztelt Lakásgazdálkodási Osztály,

Alulírott Sasvari Adel Anna társbérlő, a Budafoki út 22. II. 12 alatti önkormányzati tulajdonú társbérleti lakrésze (hrsz: 4126/5/A/50) bejelentem vételi szándékomat.

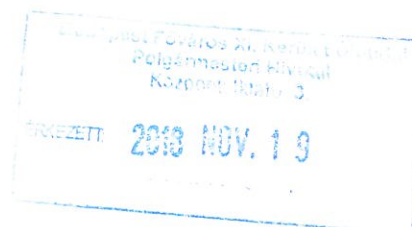
Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az ingatlan értébecslését végezze el e célból.

Budapest, 2018. november 11.

Köszönettel:



Sasvari Adel Anna



TAKARNET v5.2	Felhasználó	XION246 (Kilépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:800004/41128/2019

2019.01.24

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4126/5/A/50 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 22. 2. emelet. ajtó:12.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	személyi hányad	tulajdoni forma
öröklakás	104	3 1	229/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 195625/1/2000/00.07.31			törlesztő határozat: 88069/2/2000/00.09.07	
öröklakás	104	3 1	229/10000	veszélyes
Bejegyző határozat: 88069/2/2000/00.09.07				

1. bejegyző határozat: 195625/1/2000/00.07.31

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 41/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 195625/1/2000/00.07.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 33. § (1) bek. 144193/2000/1993.(03.22.)

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 88069/2/2000/00.09.07

2. tulajdoni hányad: 59/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 88069/2/2000/91.10.24.

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Sasvári Adél

szül. :

a.név :

cím :

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 88069/2/2000/91.10.24.

Holtig tartó hasznélvezeti jog

jogosult:

név :

szül. :

a.név :

cím :

Folytatás a következő lapon

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

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

ÉRTÉKBECSLÉS

1111 BUDAPEST XI. KER. BUDAFOKI ÚT 22. II. EMELET 12. SZÁM ALATTI
(HRSZ: 4126/5/A/50) LAKÁSRÉSZ
JELEN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA



2019. február

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BUDAPEST, XI. KERÜLET BUDAFOKI ÚT 22. II. EM 12.
(HRSZ.: 4126/5/A/50) SZÁM ALATTI 43 M² ALAPTERÜLETŰ, LAKÁS
MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÉSZ FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2019. február 1-i határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetétrész alapterülete	43 m ²
Az albetétrész fajlagos négyzetméter ára	307.000,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	13 200 000 Ft

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

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza az 94/1000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlanrész értéke	13 200 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	5 800 000 Ft

Budapest, 2019. február 11.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Tul. reg. szám: 1952/197-1/2013

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 **4126/5/A/50 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Budafoki út 22. II. 12. szám alatti **lakás** megnevezésű ingatlan 41/100 tulajdonrészének értékelésével.

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

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

Az értékeléshez felhasznált információk

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

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

Helyszíni szemle

2019. február 1-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 használhatók 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 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 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 2016. 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 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

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

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

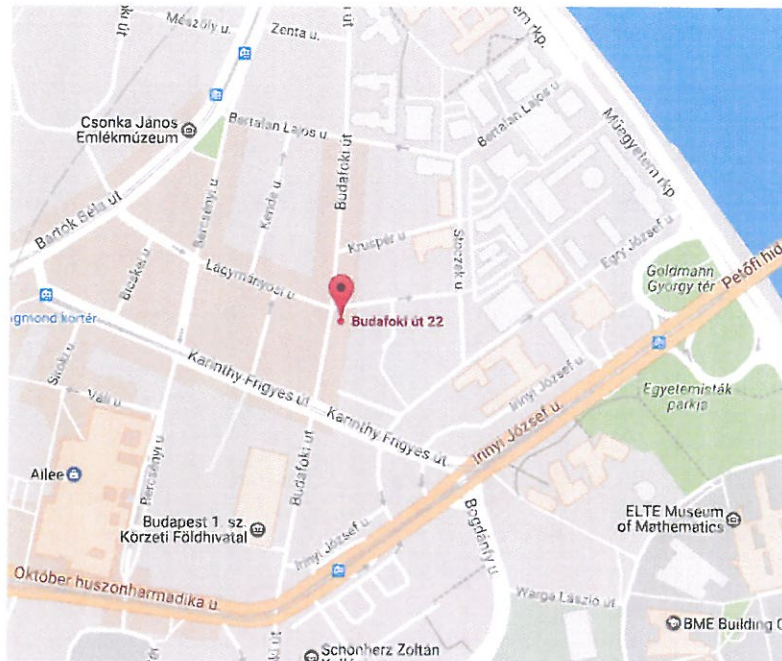
A módszer fő lépései:

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

AZ INGATLANRÉSZ AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Budafoki út 22. II. emelet 12.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	4126/5/A/50
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1242 m ²
Az albetét alapterülete:	104 m ²
Értékelt ingatlanrész területe	43 m²
Közös tulajdoni hányad:	94/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 41/100 Sasvári Adél 59/100

A vizsgált területre van hatályos szabályozási terv, az ingatlan telepszerű, intenzív beépítésű lakóterület övezetbe tartozik. Az övezet úszó- és egyedi telkes beépítésekből és az ezekhez csatlakozó közterületekből áll.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Az ingatlan Budapest XI. kerület Szentimreváros városrészén, a Műszaki Egyetem közelében, a Budafoki út és a Lágymányosi utca sarkán lévő, zárt sorúan beépített telektömbben álló házban van.

Ezen az útszakaszon jelentékeny a gépkocsiforgalom, a környezetében szolgáltató egységek, gyógyszertár és kiskereskedelmi üzletek találhatók.

Közlekedési - forgalmi viszonyok

A kerület a főváros nyolcadik legnagyobb területtel rendelkező kerülete. A tömegközlekedési személyszállítási feladatokat a BKK busz és kötöttpályás közlekedési járatokkal oldja meg.

Az ingatlan tömegközlekedési szempontból jó helyen van, a Móricz Zsigmond téri közlekedési csomópontból, valamint a közeli Gellért téri megállóhelyről villamossal a 18-as, 19-es, 41-es, 47-es és 49-es járatokkal, autóbuszal pedig a 7-es, a 86-os és a 173-as számú járatokkal, valamint érhető el a Főváros más részei. Ugyanitt éjszakai járatok is biztosítják a tömegközlekedési kapcsolatot az üzemidőn kívüli órákban. 2014 márciusa óta pedig a 4-es Metró Gellért téri megállóján át érhető el a város további részei.

A környező utcákban kevés parkolási lehetőség van. Parkolási díj 350 Ft/óra.

AZ ÉPÜLET ADATAI**Az ingatlanrész ismertetése**

Az értékelés tárgyát képező lakás az épület legfelső szintjén, a II. emeleten helyezkedik el. Megközelítése a körfolyosón keresztül lehetséges.

Maga az épület földszint + magasföldszint + 4 emeletes lakóház a Budafoki út és a Lágymányosi utca sarkán. A lépcsőház jó állapotú. Az alapozás téglasávalap a függőleges teherhordó szerkezetek hagyományos építésűek. A födémek acélgerendák közé telepített téglalabtos szerkezetűek, tetőtérben fagerendákkal. Válaszfalak téglafalak, a nyílászárók faanyagú mázolt szerkezetűek.

A lakás nettó alapterülete: 104 m².

Értékelt ingatlanrész nettó alapterülete: 43 m².

Az értékelt ingatlanrész – a helyszíni bejárás során elmondottak alapján – eredetileg egy társbérlet tárgyát képezte, amely a társbérlet elhunytja nyomán megürült. A lakás másik részét – 59/100 tulajdoni hányadát Sasvári Adél 1991 szeptember 30-án kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta. Az adásvételi szerződésben foglaltak alapján az elidegenített egykori társbérleti lakrészrel a tulajdonostársak közös használatában marad az előszoba és a pincei rekesz.

Szükségesnek tartjuk kiemelni, hogy az értékelt ingatlanrészt a fentiek értelmében nem illeti meg sem WC, sem fürdő használata, melynek alapján az komfort nélküli fokozattal bír.

A bejáráskor az albetétnek azon részeibe, amelyek társtulajdonos kizárólagos használatába tartoznak, nem nyertünk bejutást, azt felmérni, megtekinteni nem tudtuk. Az értékelt ingatlanrésznek a mellékelt alaprajzon „szoba” illetve „konyha” megjelölésű helyiségeibe bejutottunk, a „háló” azonban rendőrség-feliratú pecséttel le volt zárva.

Kiépítésének főbb jellemzői:

A lakásnak helyet adó épület kora kb. 80 év.

A körfolyosóból belépve a közös használatú előszobába lépünk, ahonnan külön-külön közelíthetők meg az ingatlanrész egyes helyiségei: A konyha jobbra, eredetileg egy bejárati ajtón keresztül közvetlenül a körfolyosóra is nyílik. A helyiség burkolata járólappal, saját fűtése nincs. A vízellátást egy-, a körfolyosói bejárat és az előszobába nyíló ajtó közötti falikút biztosítja. A főzéshez gáztűzhely van telepítve.

Szoba és hálószoba: A burkolatok rossz, elhanyagolt állapotban vannak, felújításra, zömmel cserére szorulnak. A burkolat parketta, a falak festettek. A szoba fűtése gázkonvektor (hosszabb ideje üzemben kívül).

Az ingatlanrész önálló gáz-, és elektromos mérőórákkal rendelkezik. A lakrész valamennyi burkolata, padozata, vezetékrendszere, gépészete és berendezései teljeskörű cserét, felújítást igényelnek, melyet az értékkorrekciós tényezőknél figyelembe vettünk.

A nyílászárók műszakilag és erkölcsileg elavultak, hőszigetelési képességüket elvesztették, ezek is cserére, vagy felújításra szorulnak

ÉRTÉKELÉS

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

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

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből). Az értékelés során az önkormányzati adatbázisból származó tényadatokat is használtunk, ezek adatait a súlyozásnál is jelentősebb mértékben érvényesítettük.

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 korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Az ingatlan piacon társbérletre vonatkozóan nem fellelhetők összehasonlító adatok, az ingatlan résznek ezt a sajátosságát az érték-korrekciós tényezők között közös használat címen érvényesítettük.

AZ INGATLANRÉSZ ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
Elhelyezkedés	XI. Budafoki út 22. II. 12.	XI. Lágymányosi utca	XI. Lágymányosi utca	XI. Bercsényi utca	XI. Bicskei u.
Leírás	2 szoba, konyha lakrész	1,5 szobás félmeleleti lakás, távfűtés egyedi méréssel	egyszobás, gázkonvektoros részben felújított fszt-i lakás	másfél szobás, felújítandó, földszinti lakás ház kp-i fűtéssel	Egyszobás földszinti gázkonvektoros részben felújítandó lakás
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com 2019 január	ingatlan.com 2019 január	ingatlan.com 2019 január	ingatlan.com 2019 január
Terület m2	43	40	37	35	37
Kínálati ár /Ft		33 900 000	26 990 000	28 000 000	26 900 000
Fajlagos alapár		847500	729459	800000	727027
<i>Módosító tényezők</i>					
Adatjelleg és/vagy megbízhatóság miatti korrekció		0%	0%	0%	0%
Adat időpont miatti korrekció		0%	0%	0%	0%
Közös használat		-50%	-50%	-50%	-50%
Kiigazított fajlagos ár		423 750	364 730	400 000	363 514
Alapterület	43	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, fekvés		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Megközelítés, parkolás		hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb
korrekció		0%	0%	0%	5%
Alaprajzi kialakítás		jobb	jobb	jobb	jobb

korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Fűtés	részleges	távfűtés	azonos	házközponti	azonos
korrekció		-5%	0%	-5%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-15%	-10%	-5%	-10%
Piaci helyzet		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Felszereltség		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Épület	jó állapotú	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%	0%
Környezeti infrastruktúra		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Közműellátottság	összközműves	azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Komfort	Komfort nélküli	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Összesített korrekció		-55%	-45%	-45%	-40%

Az ingatlan kerekített súlyozott fajlagos ára:

207.000.- Ft / m²

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:

8.900.000 Ft.-

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

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

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

A 1111 Budapest XI. Budafoki út 22. II. emelet 12. alatti 4126/5/A/50 helyrajzi számú értékelt ingatlanrész társasházi tulajdoni hányadot is képviselő lakásrész. A jogszabályok szerint a társasházhoz tartozó földterület valamennyi tulajdonos közös tulajdonában van, nem osztható, azaz egy-egy tulajdonostárs önállóan nem rendelkezhet. A közös telektulajdon eszmei tulajdoni hányada osztja az albetét sorsát, külön nem forgalomképes. (Amennyiben egy társasházi formában működő ingatlannál lehetőség van egyes telekrészek kizárólagos használatára, az a Földhivatalban bejegyeztethető, de tulajdonjog a kizárólagosan használt földterületre társasházi ingatlan esetén nem szerezhető.)

Telek mérete m ²	1 242
Tulajdoni hányad	0,094
Az albetétrészhez tartozó telek m ²	116,748
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	100 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	5 800 000

AZ INGATLANRÉSZ ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület (m ²)		43
Bérleti díj		86 000 Ft
Kihasználtság		80%
Figyelembe vehető bevétel		825 600 Ft
Költségek		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	24 768 Ft
Menedzselési költségek	5%	24 768 Ft
Felújítási költség alap	3%	24 768 Ft
Begyűjtési veszteség	2%	16 512 Ft
Egyéb költségek 2 %	Hirdetési költség	16 512 Ft
Összes éves költség		107 328 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		718 272 Ft
Tőkésítési ráta		4,5%
Tőkésített érték		15 961 600 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		16 000 000 Ft

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2019 február	0,50%
tranzakciós költségek		0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat		1,00%
regionális kockázat		0,50%
hozamráta		4,50%

AZ INGATLANRÉSZ PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatalosan eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben – tekintettel arra, hogy az ingatlanrész jogi helyzetéből adódóan rendkívül nehezen, vagy csak specifikusan a tulajdonostárnak értékesíthető – 60-40% súlyozást vettünk figyelembe a hozadéki érték javára.

Az ingatlanrész értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	8 900 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	40%
Az ingatlanrész értéke a hozamalapú megközelítés szerint	16 000 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	60%
Az ingatlanrész egyeztetett értéke	13 160 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	13 200 000 Ft

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

Az ingatlanrész felépítményének értéke	13 200 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	5 800 000 Ft

Budapest, 2019. február 11.

BUDA-HOLD* 1.
Vállalkozási és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 1902147-243

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