

Kérlelmet szeretnénk benyújtani Önökhöz lakás-berletessel kapcsolatban. A lakás a Bartók Béla út 124. III./2-es ajtó. Szívesen felújítanánk és hosszútávra kibérelnénk. Később még vásárlás is szóba jöhet.

Indoklás: jelenleg szintén itt lakom a Bartók Béla út 124 III./18 szám alatt feleségemmel és két kiskorú gyermekemmel. Kislányam 2 1/2 éves, kisfiámat 6 éves. Ez a lakás is önkormányzati és sépen felújítottuk.

Sajnos a feleségemmel megronglott a viszonyunk és szeptemberben be is adjuk a válókeresetet. Többszöri próbálkozás, békülés után feladjuk. Viszont a két közös gyönyörű gyermekünket szeretnénk ugyanolyan sépen és közös nevelni. Ezt gondoltunk nagyon közeli két külön lakásra. Nagyon megrökönytetné a dolgunkat, ha csak a folyósa átsetélve tudnánk a gyermek felügyeletet közösre megoldani. Mindketten imádjuk a gyermekeinket és szeretnénk ezt a dolgot, minél simábban, probléma mentesen megoldani, hogy a gyermekek ne szenvedjenek semmilyen érzelmi traumát. A feleségem két műszakban dolgozik a Vevellatói Szolgálatban, van amikor 22 órákor jön haza. Szóval a mi esetünkben különösen fontos a gyermek felügyeleti, biztonságos és az az lakóhelyeink távolsága. Az óvoda és a

bölcsöde is a közelben van és ugyanúgy, mint
eddig közösen, felváltva megnéük istük.

Úgy gondoljuk, hogy külön - külön lakásban
a sűrűdésök is teljesen megszűnnek majd. A
célunk, hogy a gyermekeknek harmoniában és
békességben éljenek aminek mindkét szülővel
sok időtöltés a feltétele.

Ehhez kérnénk az önnök segítségét. A lakás
kettős minden probléma fontos elejét venne.

Adataim:

Név: Boros Sándor

Szül. hely, idő:

Lakcím:

Elérhetőségek:

Köszönettel: Boros Sándor

Bp. 2018. június. 01.

Tengelic Roland - Boros Sándor kérelem.

Feladó: Sándor Boros <
Címzett: <tengelic.roland@ujbuda.hu>
Dátum: 2019.05.05. 17:08
Tárgy: Boros Sándor kérelem.

ERK 19 / 2019.05.05 / 2019

Tisztelt Tengelic Roland.

Kérelemmel éltem önök felé a 11.ker Bartók Béla út 124 III/2 kis helyiség bérbe vételével kapcsolatban.

Válasz levelüket meg kaptam és hosszas tanakodás után arra jutottam hogy szeretném elindítani a helyiség esetleges megvételét, melynek értékbecslési költségeit állom.

Kérem tájékoztasson a folyamatról hogy mit kel tennem hogy a helyiség megvásárlás folyamata elinduljon.

Tisztelettel.
Boros Sándor
Tel.☎



ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BARTÓK BÉLA ÚT124-126. III. EMELET 2/B. (HRSZ.:
3410/0/A/150) SZÁM ALATTI EMELETI, 13 M² ALAPTERÜLETŰ LAKÁS MEGNEVEZÉSŰ
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2019. június 18.-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	13 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	402 308,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	5 230 000,- Ft

A használt lakás estén megállapított érték 0 % általános forgalmi adót tartalmaz.

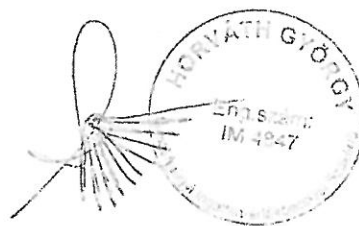
Az albetét forgalmi értéke tartalmazza az 13/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	4 900 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	330 000 Ft

Budapest, 2019. június 18.

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

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523447-2-43



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

Az épülettömb a Bartók Béla út – Bánk Bán utca – Halmi utca – Ercsi út által körbe ölelt területen helyezkedik el. A hagyományos szerkezetű épület több lépcsőházas, pince + földszint + 3 emeletes, magastetős ingatlan cserép héjalással. A lépcsőházak a fent nevezett utcákból nyílnak, melyeket függőfolyosók kötnek összes. Általunk értékelt lakás az Ercsi út felőli lépcsőház III. emeletén található. Az épület vélhetően az 1900-as évek közepe környékén épült, melyre utólag emeletráépítés történt. A földszinti lakások közvetlenül belső udvar felől, lépcsőházból, az emeleti lakások szintén a lépcsőházból, illetve függőfolyosókról nyílnak. Az utcafronton a földszinten utcai bejáratú üzletek találhatóak.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Acélgerendás közbenső és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserép fedés
Külső felületek	Festett műkő lábazat, kőporos, simított vakolat

Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, karbantartott, közös használatú területek burkolatai és felületképzései részben felújítandóak

A HELYISÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező lakáscélú helyiség a lépcsőházzal szemben lévő közlekedőből nyílik. A közös helyiségből 2 db szükséglakás és 1 db közös WC került kialakításra. A helyszíni szemle időpontjában az értékelt ingatlan üresen állt. Az egyhelyiséges szükséglakás padlóburkolata elhasználódott parketta, falazatán rossz minőségű tapéta, illetve a mosogatónál pár sor csempeburkolat található. Homlokzati ablakok kapcsolt gerébtokos szerkezetek, a rossz minőségű ajtó szintén faszerkezet. Az ingatlan a víz-, csatorna és elektromos hálózatra rá van kötve. A mennyezeten beázási folt látható, melyen penészesedés, valamint a nádazás lehajlása tapasztalható.

A lakás teljes felújítása szükséges.

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen a lépcsőházból nyíló közlekedőn keresztül megközelíthető, a tulajdoni lap megnevezése szerint lakás.
Alapterülete	13 m ² ; belmagasság: 2,70 m.
Bevezetett közművek	Villany (önálló fogyasztásmérő órával rendelkezik) és vízellátás, csatornázás
Fűtés	Fűtése jelenleg nincs, de elektromos készülékkel megoldható.
Meleg vízellátás	Nincs biztosítva
Helyiségek	1 db szoba, Wc helyiség a lakással szemben lévő közös wc-vel megoldott
Nyílászárók	Faszerkezetű bejáratú ajtó és udvari ablak
Belső felületek	Tapéta, csempeburkolat, rossz minőségű
Padlóburkolatok	Hagyományos parketta, rossz minőségű

Minősítés	Felújítandó műszaki állapotú helyiség, a mennyezeten beázás és penészesedés látható. A nádazás a beázási foltoknál lehajlott.
-----------	---

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 lakások adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő 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. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, hasznosíthatóságot, komfort fokozatot és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

A helyiség lépcsőházból nyíló közlekedőből közelíthető meg. Minimális mérete korlátozza a lakás kritériumának megfelelő helyiségek kialakítását.

Az ingatlanpiacon az összehasonlító adatok között szükséglakásra vonatkozóan adat nem található, ezért a komfortos lakások kínálati adatainál értékbecslésünk során jelentős 40%-os, illetve az összkomfortos lakásnál 45%-os csökkentést alkalmaztunk.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/269198/2019
2019.06.05

BUDAPEST XI.KER.

Boltterület 3410/0/A/150 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 124-126. 3. emelet. ajtó:2B.

H.R.ÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Ésli	személyi hányad	tulajdoni felek
lakás	13	1 0	13/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999990/1999/1999.02.19				

2. bejegyző határozat: 92737/1992/

Táraszbár

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okirathoz meghatározott költségek.

H.R.ÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 129989/1992/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Zsombolyai utca 5

H.R.ÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határolási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik