

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, HENGEREMALOM ÚT 45-47. II. EM. 6. (HRSZ.:4054/3/A/28)  
SZÁM ALATTI EMELETI, 33 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ LAKÁS MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2019. június 19.-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	19 718 754 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	18 918 900 Ft
Számtani középérték	19 318 827 Ft
Bérlő által okozott értéknövekedés	- 1 000 000 Ft
Az albetét alapterülete	33 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	555 152,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>18 320 000,- Ft</b>

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

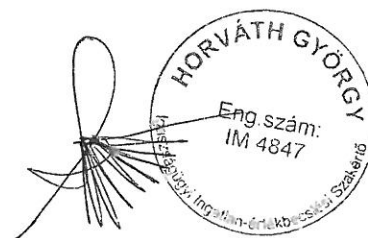
Az albetét forgalmi értéke tartalmazza az 140/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	17 580 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	740 000 Ft

Budapest, 2019. június 19.

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

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

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, 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 **4054/3/A/28 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Hengermalom út 45-47. II. emelet 6. szám alatti emeleti elhelyezkedésű **lakás** 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.

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

### Helyszíni szemle

2019. június 17-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 vagyonértékelés 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 Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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 vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

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

### **Felelősség kizárása**

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

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve 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 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 bérbé 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 bevételekiesést. 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.

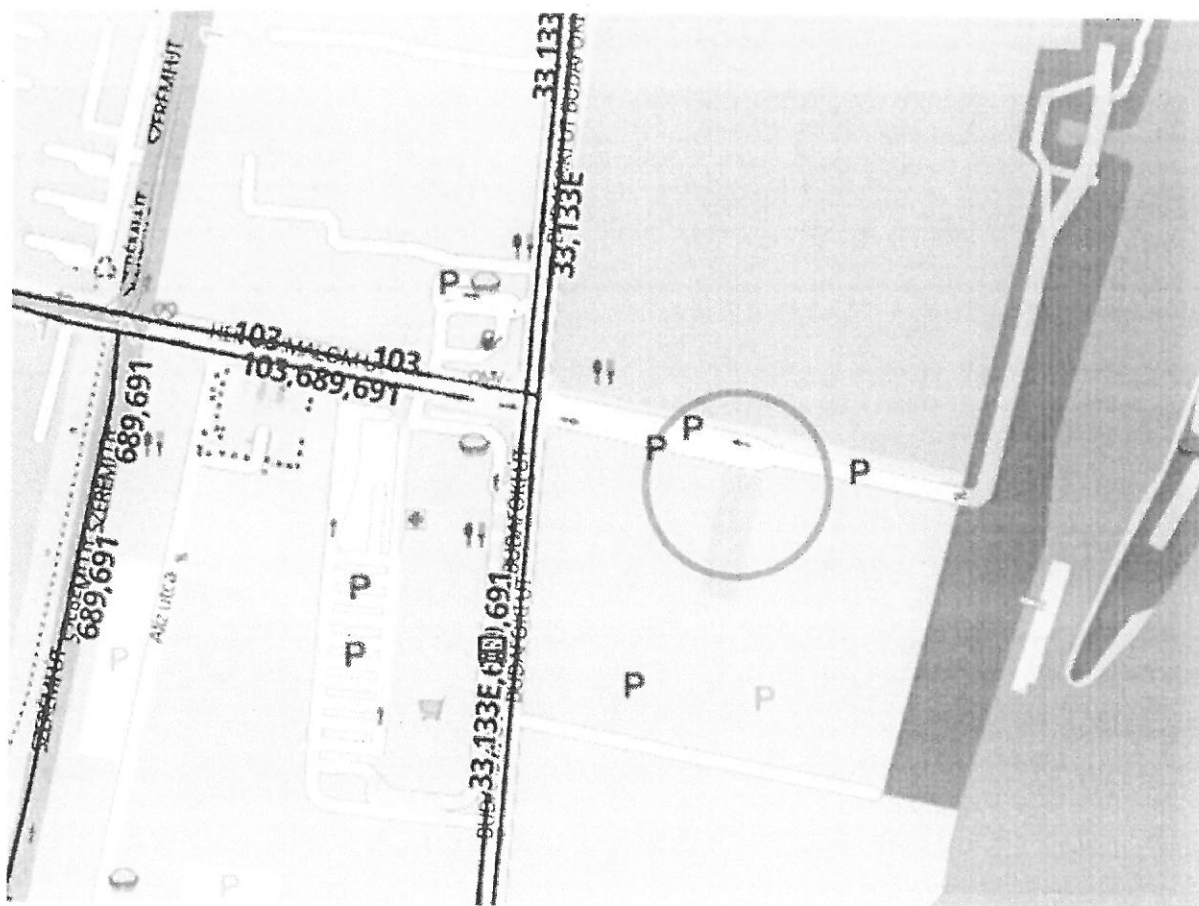
A módszer fő lépései:

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 újratertésének költségeit kell előíranyozni, 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 az 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

### AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Hengermalom út 45-47. II. em. 6.
Az ingatlan megnevezése:	lakás ( tulajdoni lap szerint )
Helyrajzi száma:	4054/3/A/28
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	2 635 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	33 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	140/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat 1113 Bp. Bocskai út 39-41. tulajdoni hányad: 1/1

### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Budafoki út és a Duna part között a kerület legnagyobb ipari övezetében helyezkedik el.



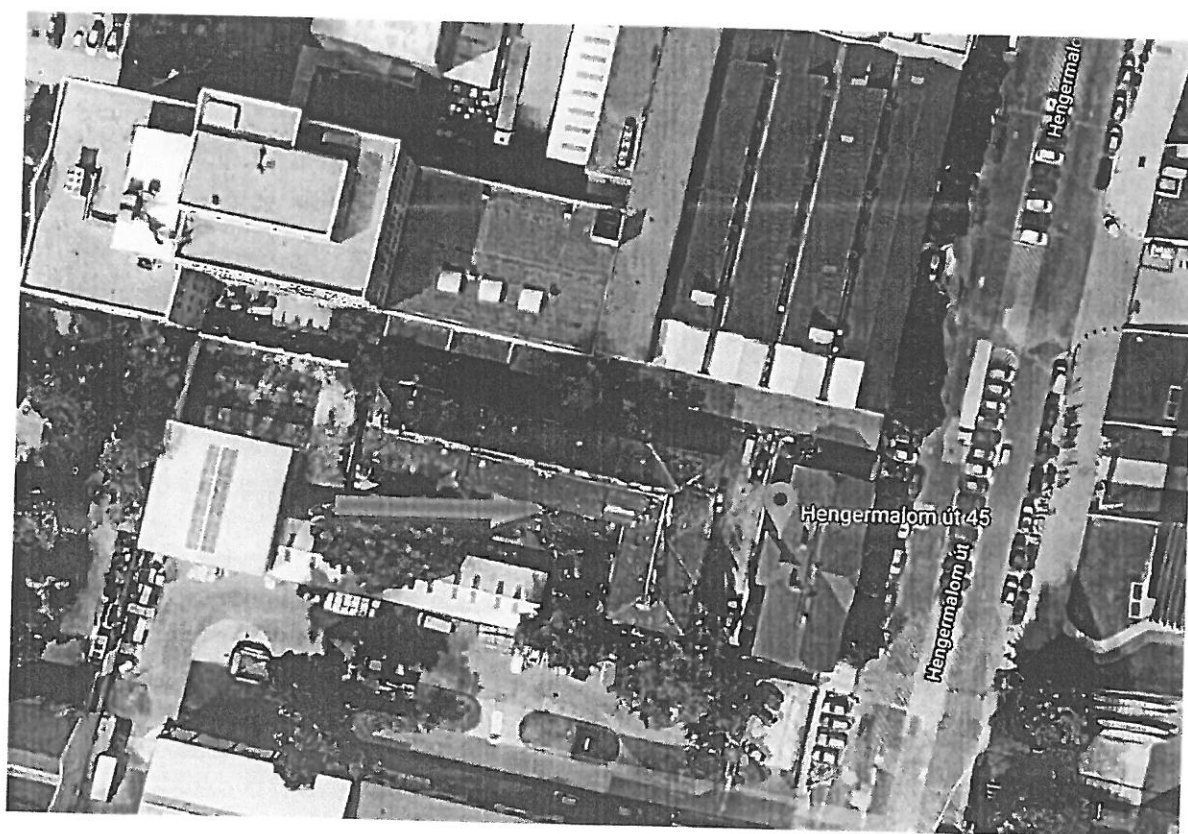
Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően elhanyagolt, illetve felújított gyárak, távfűtőmű, újonnan épült irodák és a Budafoki út túlsó oldalán új lakópark található. A Hengermalom út és a Budafoki út sarkán lévő gyárépület átalakításával, korszerűsítésével bevásárló központ került kialakításra.

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

Mivel az ingatlan egy forgalmas főút közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Budafoki úton közlekedő 33-as, 133/E-es és 691-es jelű, valamint a Hengermalom úton a 103-as és 689-es jelzésű autóbuszok, amelyek megállói kb. 80 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások megtalálhatók, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola távolabb kb. 3 busz megállónyira, míg a XI. kerület központi része és az Önkormányzat 2 000 méteren belül elérhető.

## AZ ÉPÜLET ADATAI



A telek ingatlanon 2 db önálló szerkezetű, szabadon álló épület található, melyek építési éve az 1900-as évek második felére tehető. Az utca felőli épület közel téglalap alakú hagyományos szerkezetű, pince + földszint + 3 emelet, magastető kialakítású, zsindegy fedéssel. A hátsó épület L alakú, szintén hagyományos építési móddal készült, pince + földszint + III. emelet, magastető, cserépfedésű ingatlan.

Általunk értékelt lakás ebben az épületben, a II. emeleten helyezkedik el, megközelítése függőfolyosóról lehetséges.

A telek ingatlan körbe kerített. A telek méretének köszönhetően gépjárművek beállása biztosított. Az épületek felújítására évek óta nem került sor, homlokzat, hátsó épület tetőhéjazata és a közös területek részleges felújítása szükséges.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos tégl
Födémek	Acélgerendás, közbenső és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserép, illetve zsindegy fedés
Külső felületek	Műkö lábazat, kőporos, simított vakolat

Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően többségében fa ajtók, de egyes lakásoknál műanyag is fellelhető, ablakok kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, közös használatú területek burkolatai és felületképzései, homlokzat részben felújítandó

## A HELYISÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező lakáscélú helyiség a II. emeleti függőfolyosóról nyílik. A műanyag bejárati ajtón keresztül közvetlenül a konyhába jutunk. A bejárati ajtótól jobbra nyíló közlekedőből a homlokzati fal felől a WC, míg a szoba felőli falszakasznál a zuhanytálcás fürdőszoba található. A bejárati ajtóval szemben a konyhából a szoba nyílik.

Lakás fűtését a szobában lévő kéménybe kötött konvektor, valamint a konyhában lévő gáz falimelegítő biztosítja. A fürdőszobában lévő villanybojlerrel oldották meg a melegvíz ellátást.

Vizes helyiségekben kerámia burkolat található. A fürdőszobában 2,1 m, míg a WC-ben 1,5 m magas csempeburkolat van. Szobában laminált padló került elhelyezésre. Szobában hőszigetelő üvegezésű műanyag ablak van.

A bérlő tájékoztatása szerint kb. 3 éve saját költségén cseréltette ki a szoba ablakot, valamint a szoba padlóburkolatát és a konyhabútort. A többi burkolat, bejárati ajtó és berendezési tárgyak kb. 10 évvel ezelőtt kerültek beépítésre az Önkormányzat által.

Falak festettek. Karbantartott lakás.

Értékelt ingatlan Bp, XI. ker. Hengermalom út 45-47. II. em. 6. számú lakás HRSZ.:4054/3/A/28

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen a függőfolyosóról közelíthető meg, a tulajdoni lap megnevezése szerint lakás.
Alapterülete	33 m <sup>2</sup> ; belmagasság: 3,10 m.
Bevezetett közművek	Összközműves, (önálló fogyasztásmérő órákkal rendelkezik )
Fűtés	Fűtése kéménybe kötött gázkonvektor, fali gázmelegítő készülékkel megoldható.
Meleg vízellátás	Villanybojler
Helyiségek	1 db szoba, konyha, közlekedő, WC, zuhanyzó
Nyílászárók	Műanyag szerkezetű bejárati ajtó és ablak
Belső felületek	festés, csempeburkolat, megfelelő minőségű
Padlóburkolatok	Laminált parketta, kerámia, megfelelő minőségű
Minősítés	<b>Karbantartott műszaki állapotú lakás.</b>

## 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 és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Hengermalom út 45-47. II. 6.	Bp. XI. ker. Fehérvári út	Bp. XI. ker. Kelenföld	Bp. XI. Hamzsabégi út
Leírás	II. emeleten lévő, udvari tájolású, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, jó állapotú lakás, lift nincs	Földszintes, udvari tájolású, gázkonvektoros fűtésű, jó állapotú lakás, lift nincs	Felújított, I. emeleti, gázkonvektoros fűtésű, udvari tájolású lakás, lift nincs	Közepes állapotú, félemeleti, gázkonvektoros, udvari tájolású lakás, udvari beálló az árban van erkély
Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )	33	37	34	40
Ingatlan nettó ára (Ft)		26 900 000	24 500 000	29 000 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019
Kínálati ár		-10 %	-10%	-10%
Fajlagos átlagpár (Ft/m <sup>2</sup> )		654 324	648 529	652 500
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Hengermalom út ( ipari környezet )	-5,0%	-5,0%	-10,0%
Megközelíthetőség	függőfolyosóról	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	II. emeleti	0,0%	-2,0%	0,0%
Alapterület	33	0,0%	0,0%	5,0%
Közművesítettsége	összközműves	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	gázkonvektor, falimelegítő, villanybojler	0%	0,0%	0,0%
Vizesblokk	van	0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	jó állapotú	0%	-5,0%	5,0%
Egyéb -	erkély nincs	0,0%	0,0%	-3,0%
Egyéb beállókely	udvari beálló nincs	0,0%	0,0%	-5,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-5,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-8,0%</b>
Módosított alapár	597 538	621 608	570 706	600 300
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:</b>				<b>19 718 754</b>

## Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értékánúsítványban 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.

Értékelt ingatlan Bp, XI. ker. Hengermalom út 45-47. II. em. 6. számú lakás HRSZ.:4054/3/A/28

Telek mérete ( m <sup>2</sup> )	2 635
Tulajdoni hányad	0,014
Az albetéthez tartozó telek ( m <sup>2</sup> )	36,89
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	100 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-80%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	737 800
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>740 000</b>

	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
<i>alapterület</i>	33		
Kínálati adatok alapján		3 500	115 500
Kihasználtság		90%	103 950
Összesen			103 950
Éves bevétel		12 hó	1 247 400
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	37 422
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	37 422
Felújítási költség	Éves bevétel	3%	37 422
Éves összes költség			112 266
Éves bevétel			<b>1 135 134</b>
Tőkésítési ráta		6,00%	
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>			<b>18 918 900</b>

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2019.06	0,51%
tranzakciós költségek	2019.06	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	lakás	0,99%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
Hozam ráta	2019.06	6,00%

## 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.

A forgalmi értékből a bérlő által okozott értéknövelő hatás 1.000.000,- Ft. ( konyhabútor, szoba padló és nyílászáró csere )

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	19 718 754 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	18 918 900 Ft
Számtani középérték	19 318 827 Ft
Bérlő által okozott értéknövekedés	- 1 000 000 Ft
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>18 320 000 Ft</b>

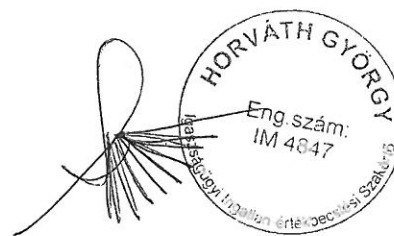
A használt lakás esetén megállapított érték általános forgalmi adó mentes ár.

Az ingatlan felépítményének értéke	17 580 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	740 000 Ft

Budapest, 2019. június 19.

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

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 másolatai  
Alaprajz

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/268540/2019  
2019.06.05

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 4054/3/A/28 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI.KER. Hengermalom út 45-47. 2. emelet. ajtó:6. "felülvizsgálati lap"

I.R.É.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személy hányad	tulajdoni forma
lakás	33	1 0	140/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.03.10

2. bejegyző határozat: 258931/1993/1993.12.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I.R.É.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 258931/1993/1993.12.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 180534/1992/1992.10.20

jogcím: eredeti felvétel 258931/1993/1993.12.20

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

I.R.É.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA**  
**GAZDASÁGI BIZOTTSÁG**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

---

**Kivonat**

**a Gazdasági Bizottság 2019. május 15-i  
nyilvános jegyzőkönyvéből**

**250/GB/2019. (V. 15.) Határozat**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015. (IV.29.) XI. ÖK számú rendelet 5. § (1) bekezdés alapján 9 igen szavazattal, 3 ellenszavazattal, tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a Budapest, XI. ker. (hrsz.:4054/3/A/28) Hengermalom út 45-47. II. 6. szám alatti lakást Szűcs Györgyi bérlő részére elidegenítésre **kijelöli** azzal a feltétellel, hogy az értébecslés költségét megtéríti.

A Bizottság felkéri a Lakásgazdálkodási Osztályt az ingatlanforgalmi értébecslés megrendelésére.

**Határidő:** 2019. augusztus 31.

**Felelős:** dr. Hoffmann Tamás, polgármester

  
**Csérnus László**  
elnök

