XIX - 484/2020

H.B. Sz

Budapest Főváros Újbuda
XI.ker.Önkormányzata
Lakásgazdálkodási Osztály

1113 Budapest
Zsombolyai út 4.

Tárgy: 1115 Budapest Bartók B.u.124-126
III.em.2/b. vételi szándék

Mozsár Beatrix
Osztályvezető

Tisztelt Osztályvezetőnő!

A 1115 Budapest Bartók Béla u.124-126 sz.alatti lakóépületben élek hosszú évek óta. Tudomásom szerint az épületünk III.em.2/b.sz.3410/0/A/150 hrsz. alatti , a társasházi alapító okirat szerint 13 m2 szükséglakás , az Önkormányzat tulajdonában van. A helyiség legalább 10 év óta üres, senki nem használja.
Szeretném a helyiséget megvásárolni, ezért szíveskedjen tájékoztatást adni, hogy a helyiséget milyen feltételekkel lehetne megvásárolni.

Mielőbbi válaszát várva, üdvözlettel:

Budapest 2020 február 19.

Szirmai Krisztián

Szirmai Krisztián

1115 Bp.XI.Bartók B.u.124-126 fszt.12.

ERK20/15720(2020)

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/115657/2020

2020.03.10

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3410/0/A/30 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 124-126. földszint. ajtó:12. "felülvizsgálat alatt"

Széljegy: 146021/ 2019.08.21
Végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem, DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT. 1117 BUDAPEST XI.KER Budafoki út 107-109.
Széljegy: 33137/ 2020.01.08
Árverés kitűzés feljegyzése iránti kérelem, DÍJBESZDŐ FAKTORHÁZ ZRT -
Széljegy: 47579/ 2020.01.30
Végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem, MKK MAGYAR KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT. 1138 BUDAPEST XIII.KER. Tomori utca 34
Széljegy: 63502/ 2020.02.25

Árverés kitűzésének törlése iránti kérelem, DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT. 1518 BUDAPEST Pf.:35 - -
Széljegy: 66828/ 2020.03.02
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, TÁRSASHÁZ XI.KER. BARTÓK BÉLA Ú. 124-126. 1115 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 124-126.
Széljegy: 66836/ 2020.03.02
Kérelem visszavonása, BKK BUDAPEST KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT. 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.
Széljegy: 66839/ 2020.03.02
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT. BUDAPEST Pf. 35
Árverés kitűzésének törlése iránti kérelem, DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT. BUDAPEST Pf. 35
Széljegy: 66842/ 2020.03.02
Kérelem visszavonása, MKK MAGYAR KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT. 1138 BUDAPEST XIII.KER. Tomori utca 34
Széljegy: 66846/ 2020.03.02
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, INTRUM JUSTITIA ZRT. 1438 BUDAPEST Pf.:590 - -
Széljegy: 66849/ 2020.03.02
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ÜYRT. 1119 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 107-109
Széljegy: 66850/ 2020.03.02
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT. 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.
Széljegy: 71151/ 2020.03.09
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, BOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 30.

I. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma:8000004/115657/2020

2020.03.10

BUDAPEST XI.KER.
Belterület 3410/0/A/30 helyrajzi száma

Folytatás az előző lapról

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szerzési hányad	tulajdoni forma
lakás	38	1 0	38/10000	magán

Bejegyző határozat: 939950/1999/1999.02.19

2. bejegyző határozat: 92737/1992/
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 179379/1/2015/15.11.11
jogcím: adásvétel 120227/1/2003/03.06.04 Lakcímváltozás
utalás: II /4.
jogalap: tulajdonos
név : Szirmai Krisztián
sz.név: Szirmai Krisztián
szül. :
a.név : [illegible]
cím : 11 [illegible]

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 157240/1/2013/13.10.24
Végrehajtási jog 639 431 FT,azaz hatszázharminckilencezer-négyszázharmincegy FT főkövetelés és járulékai erejéig .
NAV Dél-budapesti Adóig. Ikt.sz.:6646630584.
utalás: II /4.
jogosult:
név: MAGYAR ADÓ - ÉS VÁMHIVATAL
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 136329/1/2015/15.08.11
Végrehajtási jog 34 639 FT,azaz harmincnégyezer-hatszázharminckilenc FT follóvetelés és járulékai erejéig .
004.V.5657/2014/7. (díjj.
jogosult:
név: DÍJBESZEDŐ PARTNERHÁZ ZRT.
cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 107-109

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 46393/1/2016/15.10.28
Végrehajtási jog 40 920 FT,azaz negyvenezer-kilencszázhúsz FT és járulékai erejéig.
004.V.3208/2015/128., díj.
jogosult:
név: INTRUM JUSTITIA ZRT.
cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Pap Károly utca 4-6.

Folytatás a következő lapon

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 Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/115657/2020

2020.03.10

BUDAPEST XI.KER.
Belterület 3410/0/A/30 helyrajzi szám

Folytatás az előző laprol
III.RESZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 51170/1/2016/16.02.05
Végrehajtási jog 55 284 FT,azaz ötvenötezer-kétszáznyolcvannégy FT és járulékai erejéig.
004.V.5148/2015/7., társasházi közös költség.
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ BUDAPEST, XI. KER. BARTÓK BÉLA ÚT 124-126
cím : 1115 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 124-126

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 181983/1/2016/16.11.21
Végrehajtási jog 146 000 FT,azaz száznegyvenhatezer FT főkövetelés és járulékai erejéig.
004.V.3737/2016/100. (díj és pótdíj).
jogosult:
név: BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.
cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32334/2/2017/17.01.06
Végrehajtási jog 195 000 FT,azaz százkilencvenötezer FT főkövetelés és járulékai erejéig.
vh. ügyszám: 004.V.4622/2016/7, Díj és pótdíj jogcímen.
jogosult:
név: BKK BUDAPEST KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.
cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 42401/3/2017/17.01.23
Végrehajtási jog 286 111 FT,azaz kétszáznyolcvanhatezer-száztizenegy FT főkövetelés és járulékai erejéig.
221.V.2983/2016/8 kölcsönösszeg jogcímen.
jogosult:
név: BOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 30.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 46521/2/2018/18.01.29
Végrehajtási jog 31 707 FT,azaz harmincegyezer-hétszázhét FT főkövetelés és járulékai erejéig.
004.V.3506/2017/9., díj jogcímen.
jogosult:
név: DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT. törzsszám: 11171071
cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 107-109.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 109819/2/2018/18.05.30
Végrehajtási jog 162 500 FT,azaz százhatvankétezer-ötszáz FT főkövetelés és járulékai erejéig.
004.V.0467/2018/9 díj és pótdíj jogcímen.
jogosult:
név: BKK BUDAPEST KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.
cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.

Folytatás a következő lapon

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 Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/11585/2020

2020.03.10

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3410/0/A/30 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 176720/2/2018/18.11.10
Végrehajtási jog 32 500 FT, azaz harminckétezer-ötszáz FT főkövetelés és járulékai erejéig.
004.V.2313/2018/9, díj és pótdíj jogcímén.
jogosult:
név: BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.
cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 140950/2/2019/19.08.07
Végrehajtási jog 32 500 FT, azaz harminckétezer-ötszáz FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Végrehajtói ügyszám: 004.V.1634/2019/9.
jogosult:
név: BKK BUDAPEST KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.
cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 19-21.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/103228/2020

2020.03.03

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3410/0/A/180 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 124-126. 3. emelet. ajtó 28.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	13	1	0	13/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999990/1999/1999.02.19

2. bejegyző határozat: 92739/1991/
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 129999/1999/
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPESTI XI.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Szombolyai utca 5

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Kivonat

a Gazdasági Bizottság 2019. augusztus 7-i
nyilvános jegyzőkönyvéből

436/GB/2019. (VIII. 7.) 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 10. § (2) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 10 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal, tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a Budapest, XI. kerület (hrsz: 3410/0/A/150) Bartók Béla út 124-126. III. 2/B. szám alatti 13 m² alapterületű, 1 szobás szükséglakást Boros Sándor Budapest, XI. kerület Bartók Béla út 124-126. III. 18. szám alatti lakos részére elidegenítésre kijelöli, és az elkészült értékbecslés alapján értékesíti 5.230.000.-Ft vételáron.

Az aláírt adásvételi szerződést meg kell küldeni az államot képviselő – az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott – szerv részére, az államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőző elővásárlási jogról történő nyilatkozata megadása céljából. Az elővásárlási jogról szóló döntés kézhezvételéig a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonjogát fenntartja.

A vételárat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megküldését követő értesítés átvételétől számított 15 napon belül egy összegben kell megfizetni.

A Bizottság felkéri a Polgármester Urat az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2019. szeptember 30.
Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata * Gazdasági Bizottság *

Csernus László
elnök

T. Tengelics Roland!

XIX-1070-7/19

XIX-1070-6/19 T.R.

-n Boros Sándor szül: Anyja neve:

Lakcím:

Iktatószám: XIX/1070-6/2019

Eladási ajánlatukat sajnos el kell utasítanom.

Tisztelettel: Boros Sándor

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató 6.
ÉRKEZETT: 2019 SZEP 11

2019 09 06

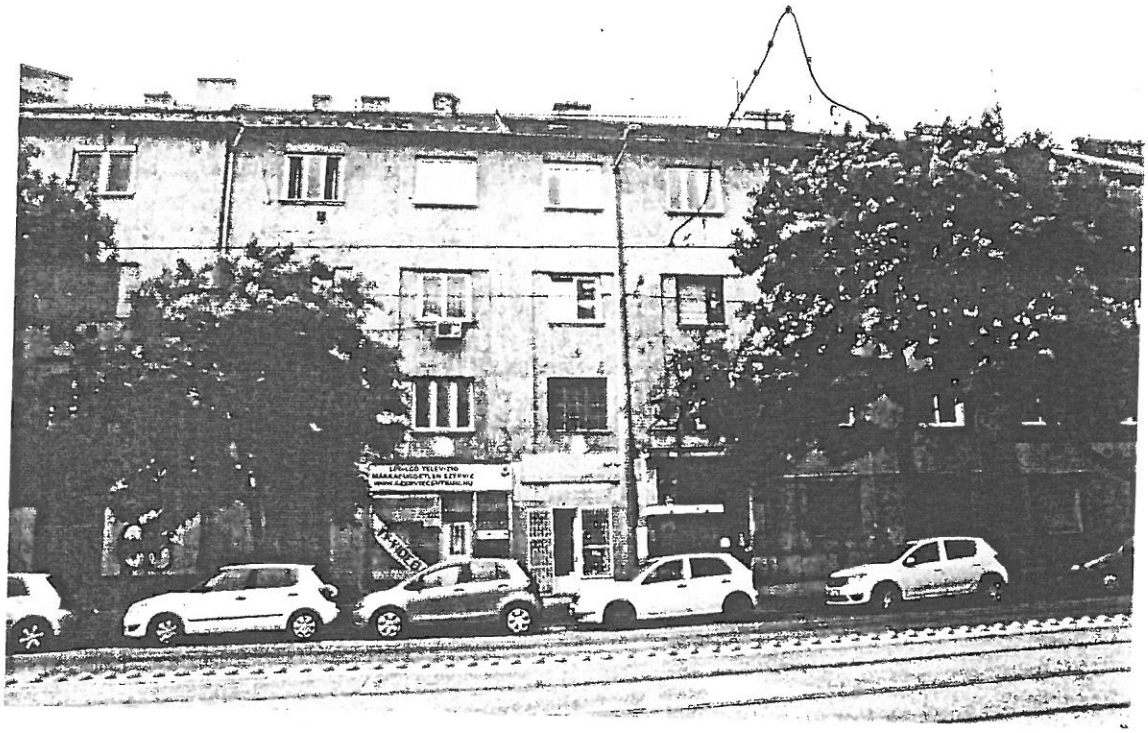
BUDA HOLD Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.

120/2020

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁSA

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BARTÓK BÉLA ÚT 124-126. III. EMELET 2/B. (HRSZ.: 3410/0/A/150) SZÁM ALATTI 13 M^2 ALAPTERÜLETŰ LAKÁS MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. március 2.

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

ÚJBUDA

ERK20/20235/2020

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

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

A vizsgált társasházi albetét aktualizált forgalmi értékét 2020. március 2-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	334 615,- Ft/m^2
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	**4 350 000,- 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	4 020 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	330 000 Ft

Budapest, 2020. március 2.

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 **3410/0/A/150 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 124-126. III. emelet 2/b. szám alatti emeleti elhelyezkedésű **lakás** értékelésének aktualizálásával.

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, amely a fent nevezett ingatlan értékelését 2019. márciusában már elkészítette.

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. Ismételt szemle megtartására nem volt szükség, a Megbízó tájékoztatása szerint a helyiség állapota nem változott.

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 használhatók 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 belegyezése 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 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 vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezelem, 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 vagyonértékelők által alapított szervezet) vagyonértékelési 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, önérdekét 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. Végső 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 (tiszta 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 költségszámítás

A nettó pótlási költségszámítás 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:

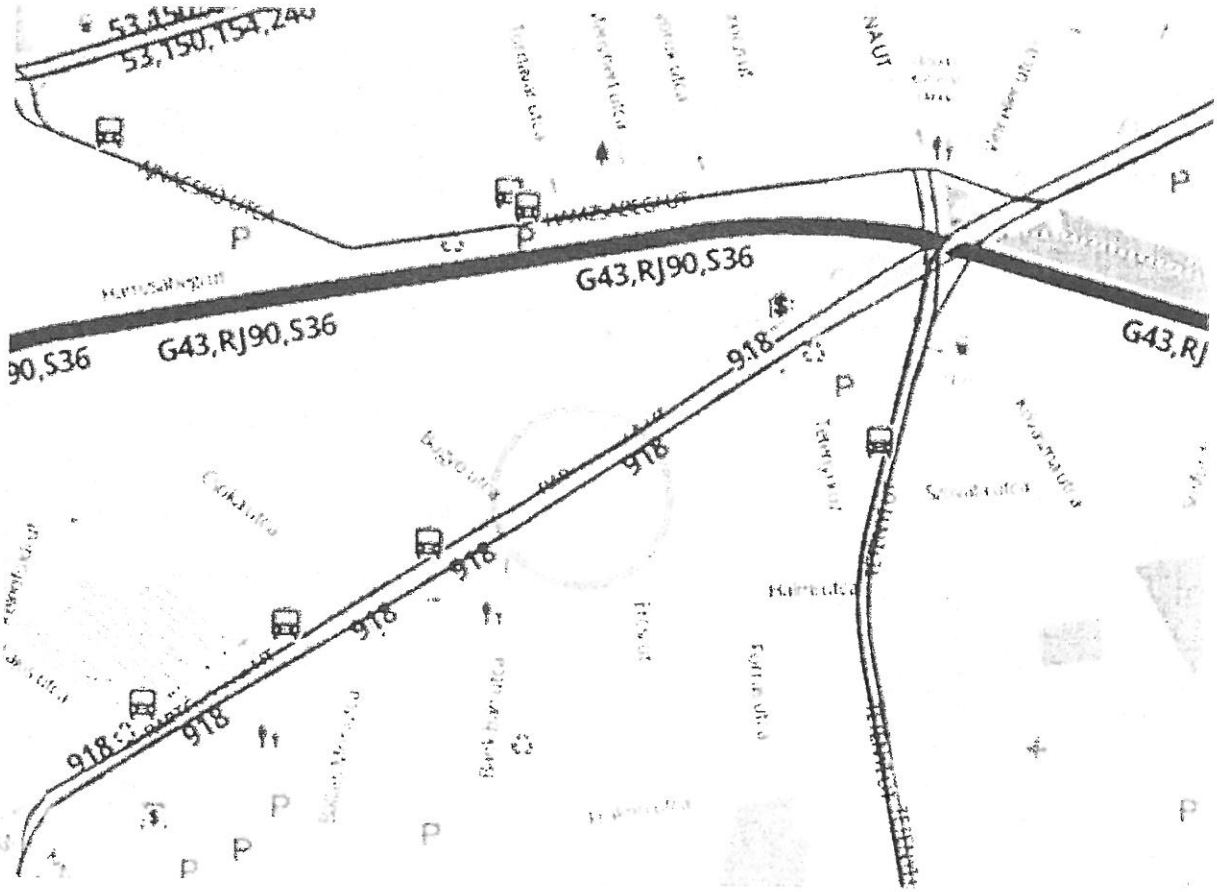
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

- 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 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 INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Bartók Béla út 124-126. III. emelet 2/b.
Az ingatlan megnevezése:	lakás (tulajdoni lap szerint)
Helyrajzi száma:	3410/0/A/150
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	6 305 m^2
Az albetét alapterülete:	13 m^2
Közös tulajdoni hányad:	13/10000
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 Bartók Béla út, Tétényi út, Fraknó utca és Somogyi út által határolt tömbben helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútvonala mentén, a Bartók Béla úton.

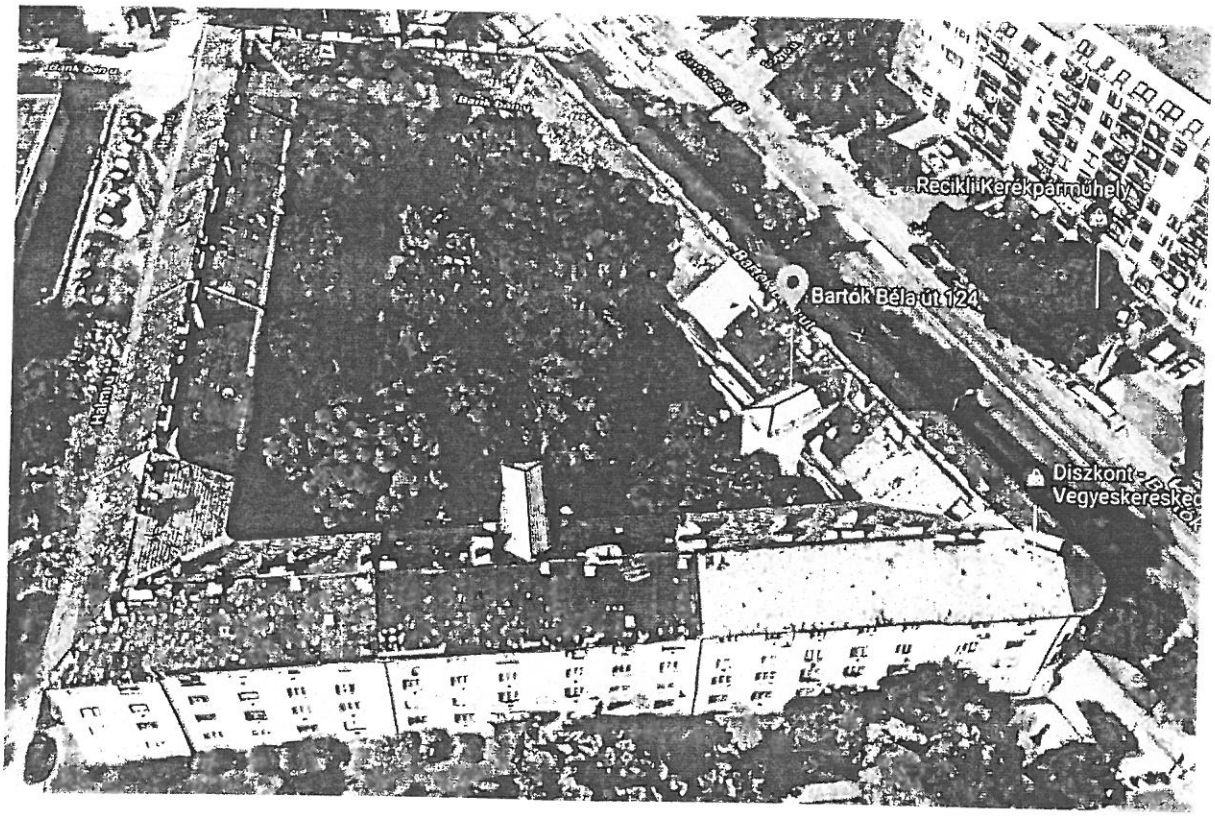
Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is megtalálhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült 3-4 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú és a villamos remizt kiszolgáló épületekkel beépített.

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

Mivel az ingatlan egy forgalmas főúton helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Bartók Béla úton közlekedő 19-es, 47-es és 49-es jelű villamosok, valamint a 918-as jelzésű autóbusz, amelyek megállói kb. 50 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 1 500 méteren belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI



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 héjalásssal. 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 találhatók.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos tégla
Födémek	Acélgerendás közbenső és fa záródödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserép fedés
Külső felületek	Festett működő 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 LAKÁS 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 bejárati 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 50%-os csökkentést alkalmaztunk.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	**Bp. XI. ker. Bartók Béla út 124-126. III. em. 2/b.**	Bp. XI. ker. Baranya utca VI. emelet	Bp. XI. ker. Bánk Bán utca III. emelet	Bp. XI. Bartók Béla út I. emelet
Leírás	III. emeleten lévő felújításra szoruló egy helyiségesből álló szükséglakás, udvari tájolású. Lift nincs, közművek: villany (fogyasztásmérő óra) és víz, csatorna.	Részben felújított, VI. emeleti(V. emeletig van lift) udvari tájolású, távfűtésű, össz-komfortos lakás	Részben felújított, III. emeleti, gázkonvektoros fűtésű, klimatizált lakás, udvari tájolású (galéria)	Jó állapotú, I. emeleti, komfortos, elektromos panel fűtéses, udvari tájolású lakás (galéria)
Alapterület összesen (m2)	13	31	30	25
Ingatlan nettó ára (Ft)		28 000 000	27 550 000	22 900 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020
Kínálati ár	szükséglakás	-50%	-40%	-40%
Fajlagos átlagpár (Ft/m2)		451 613	551 000	549 600
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	XI. ker. Bartók Béla út	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	lépcsőházból	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	III. emeleti, nincs lift	-5,0%	0,0%	-5,0%
Alapterület	13 (nem bővíthető)	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Vizesblokk	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	galéria	0,0%	-15,0%	-15,0%
Egyéb	-	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		**-25,0%**	**-35,0%**	**-40,0%**
Módosított alapár	342 207	338 710	358 150	329 760
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:				***4 448 691***

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)	6 305
Tulajdoni hányad	0,0013
Az albetéthez tartozó telek (m^2)	8,1965
Fajlagos telekár (Ft/m^2)	200 000
Korrekció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-80%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	327 860
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	**330 000**

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL

	Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
alapterület	13		
Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján		5 000	65 000
Kihasználtság		95%	61 750
Összesen			61 750
Éves bevétel		12 hó	741 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	22 230
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	22 230
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	22 230
Éves összes költség			66 690
Éves bevétel			**674 310**
Tőkésítési ráta		9%	
Ingatlan tőke értéke			7 492 333
Felújítási költség		250 000	-3 250 000
Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással			***4 242 333***

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	**dátum**	**érték (%)**
BUBOR 12 hó	2020.03	0,50%
tranzakciós költségek	2020.03	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	szükséglakás	4,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
Hozam ráta	2020.03	9,00

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.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	4 448 691 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	4 242 333 Ft
Számtani középérték	4 345 512 Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	**4 350 000 Ft**

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

Az ingatlan felépítményének értéke	4 020 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	330 000 Ft

Budapest, 2020. március 2.

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