Ingatlaniskola Kft.

Ingatlanvagyon-értékelési szakvélemény

Budapest, XI. kerület

Somlói út 7. B épület, fsz.5.

HRSZ.: 5368/1/B/2

Készítette:
Benkő Zoltán

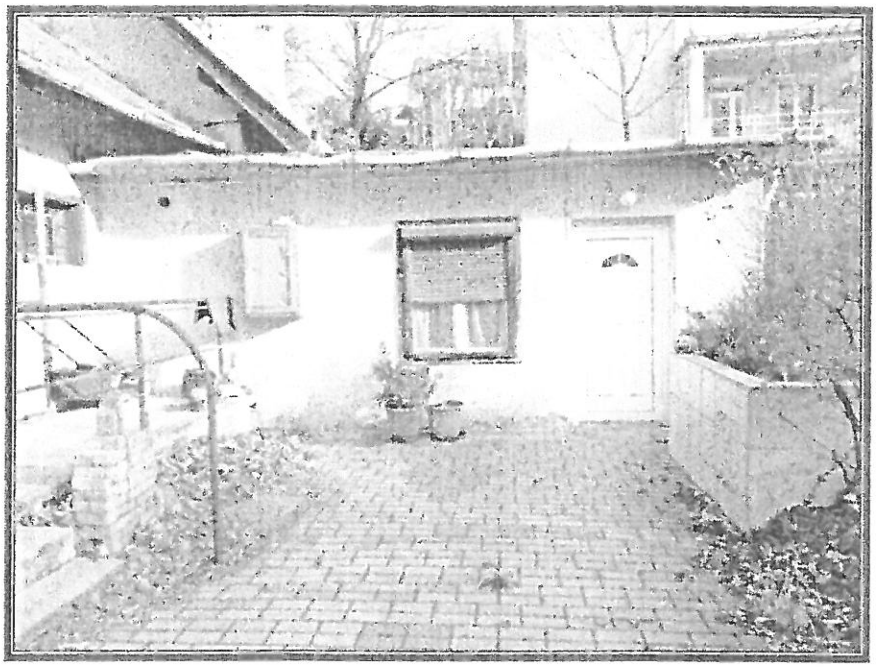
2020. március 05.

Ingatlanvagyon-értékelési szakvélemény

Budapest, XI. kerület

Somlói út 7. B épület, fsz.5.

HRSZ.: 5368/1/B/2



Ingatlaniskola Kft.

Benkő Z

.....

Benkő Zoltán - Ingatlanvagyon-értékelő
Ingatlaniskola Kft.
Budapest

Budapest, 2020. március 05.

Tartalomjegyzék

Nyilatkozat 4
Statement 5
Összefoglaló 6
Értékbecslési szakvélemény 8
Bevezetés és a környezet bemutatása 9
Az ingatlan bemutatása 16
Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása 24
Ingatlan értékelés 28
Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító módszerrel 28
Hozamalapú értékelés 32
Bruttó újraelőállítási költség alapján történő értékelés 32
Végső érték képzés 33
Korlátozó és egyéb feltételek 34
Mellékletek 35

Nyilatkozat

Nyilatkozom, hogy a RICS előírásait az alábbi szempontok szerint betartottam.

A RICS Professional Standards 8. kiadás (2012) 6.1 szerint
Az ügyfél és az egyéb várható felhasználók azonosítása
Az értékelés célja
Az értékelés tárgya
Az értékelt jog
Az eszköz vagy kötelezettség típusa és az ügyfél általi hasznosítása
Alkalmazott értékforma vagy értékformák
Az értékelés fordulónapja
Bármely, az értékelt eszközre vonatkozó érdekeltség, összeférhetetlenség közlése, vagy nyilatkozat arról, hogy ezek nem állnak fenn
A jelentés készítéséért felelős értékelő azonosítása és ha szükséges, az értékelő státusza
Az alkalmazott pénznem
Bármely feltételezés, speciális feltételezés, korlátozás, speciális útmutatás vagy eltérés
Az értékelő vizsgálatainak köre
Az értékelő által felhasznált információk természete és forrása
Bármely, a publikálásra vonatkozó hozzájárulás vagy korlátozás
Bármely felelősségkorlátozás az ügyféltől eltérő felhasználókra vonatkozóan
Annak megerősítése, hogy az értékelés összhangban van a jelen szabványokkal és megfelel az IVS által támasztott követelményeknek is, ahol releváns
Az értékelői megközelítésre és érvelésre vonatkozó nyilatkozat
Nyilatkozat az értékelő képzettségéről, és az értékelés elkészítéséhez szükséges tudásáról és szakértelméről
Az értékkonklúzió számban és szövegesen kifejezve
Aláírás és a jelentés dátuma

Ingatlaniskola Kft.

Benkő Z

.....
Benkő Zoltán
magasépítő üzemmérnök
okleveles ingatlangazdálkodó
(BME-BKE-ESSEC Párizs)
ingatlanvagyon-értékelő

Statement

Hereby I declare that I have complied the regulations of RICS according to the following aspects.

- According to the issue of RICS Professional Standards 8. (2012) 6.1
- The recogniton of the client and any other expected user
- Objective of the evaluation
- Subject of evaluation
- The rated rights
- The type of the resource or liability and the utilisation of the customer
- Applied value of the form or forms
- Effective day of the evaluation
- Any of the interest on the valued asset, inquiryconflict or a statement that declares - that none of the above applies
- The identification of the evaluative who makes the evaluation and if needed status of the evaluative
- The used currency
- Any assumption, special assumption, limitation, special guidance or diversion
- The scope tests of the evaluative
- The nature and the source of the information used for the evaluation
- Any contributions or any restrictions on publication
- Any limitation of liability for users other than the client
- Confirmation of the fact that the evaluation is in line with the present standards and it meets the requirements of the IVS where it is relevant
- A statement of the evaluator's approach and reasoning
- Statement of qualifications of assessment and the knowledge just as well the expertise that is required for it's completion.
- The value conclusion expressed in number and text
- Signature and report date

Ingatlaniskola Kft.

Benkő Z

.....

Zoltán Benkő
building construction engineer
qualified property manager
(BME-BKE-ESSEC Párizs)
real estate evaluation

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Összefoglaló

Megbízó megnevezése:	Gál Péterné Budapest, Somlói út 7.
Megbízott cégszerű megnevezése:	Ingatlaniskola Kft. 1085 Budapest, József krt. 69. fsz.1.
Képviselő:	Benkő Zoltán
Értékelt ingatlan címe:	Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B épület, fsz.5. Udvari hátsó földszintes épület
Helyrajzi szám:	5368/1/B/2
Ingatlan típusa:	Lakás
Eszmei hányad:	652/10000
Telek alapterülete:	3 743 m² (társasházi)
Lakás összes nettó alapterülete:	45 m²
Felépítmények jellemző építési éve:	1960
Felépítmények általános állapota:	Rossz műszaki állapotú lakás
Bejegyzett tulajdonos és tulajdoni hányada:	XI. kerület Önkormányzata, Tulajdoni hányad: 1/1
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	A tulajdoni lap szerint nincs bejegyzés
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Ingatlanforgalmi érték megállapítása
Értékbecslés fajtája *(értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat)*:	értékbecslés
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer. A hozamalapú módszer és a költségalapú módszer nem került alkalmazásra
Helyszíni szemle időpontja:	2020. február 03.
Az értékelés fordulónapja:	2020. március 05.
Az értékbecslés érvényessége:	2020. június 05.
Az értékbecslő attitűdje:	Független szakértő

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint az EVS 2003 és 2009 ajánlásai alapján elvégeztem az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes **forgalmi értéke** a 2020. március 05-i fordulónapon:

Az ingatlan piaci értéke: 12 330 000 Ft

azaz

Tizenkettőmillió-háromszázharmincezer Ft

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az Ingatlaniskola Kft-nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.
A megállapított érték és az értékbecslő díjazása között nincs összefüggés.
Az értékbecslés csak az értékbecslés céljának megfelelően használható fel. Minden további felhasználás csak az értékbecslő írásos hozzájárulásával lehetséges.

Budapest, 2020. március 05.

Ingatlaniskola Kft.

Benkő Z

.....

Benkő Zoltán
ESSEC (ECOLE SUPERIEURE DES SCIENCES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES)
MASTERE SPECIALISE EN MANAGEMENT URBAIN, ENVIRONNEMENT ET SERVICES, OPTION GESTION IMMOBOLIERE, okleveles ingatlangazdálkodó
magasépítő üzemmérnök, ingatlanvagyon-értékelő

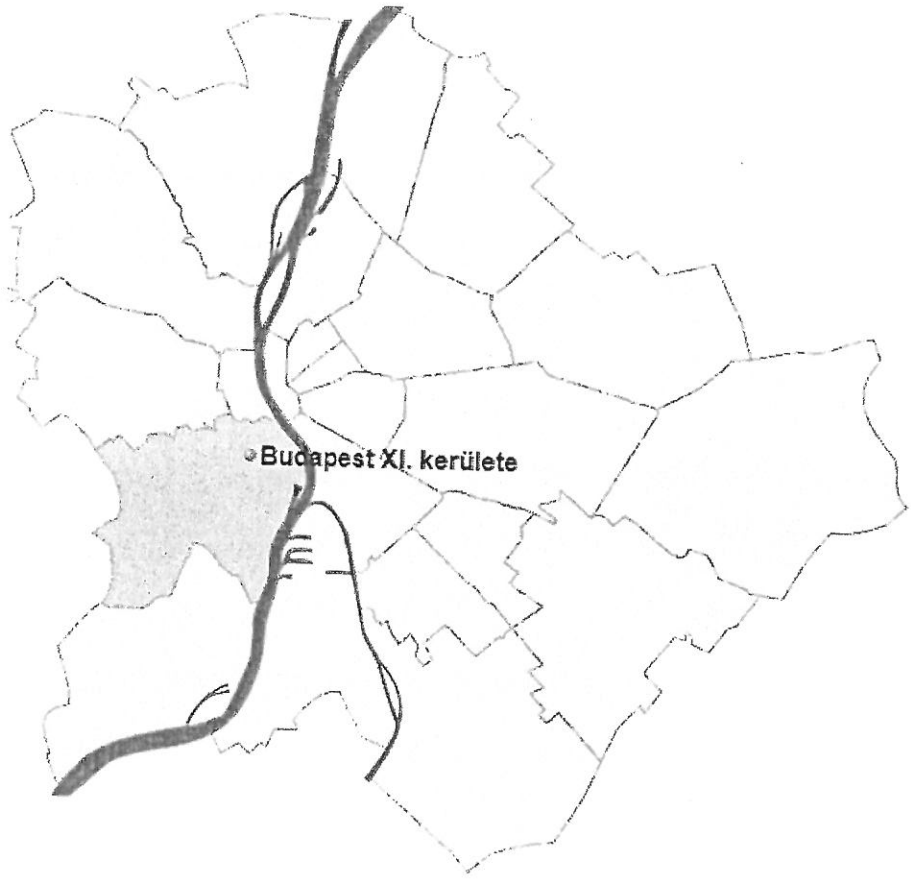
Értékbecslési szakvélemény

Megbízó megnevezése:	Gál Péterné Budapest, XI. ker. Somlói út 7.
Megbízott cégszerű megnevezése:	Ingatlaniskola Kft. 1085 Budapest, József krt. 69. fsz.1.
Képviselő:	Benkő Zoltán
Értékelt ingatlan címe:	Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B épület, fsz.5. (hátsó udvari lakás)
Helyrajzi szám:	5368/1/B/2
Eszmei hányad:	652/10000
Ingatlan típusa:	Lakás
Telek alapterülete:	3 743 m² (társasházi)
Lakás összes nettó alapterülete:	45 m²
Felépítmények jellemző építési éve:	1960
Felépítmények általános állapota:	Rossz műszaki állapotú lakás
Bejegyzett tulajdonos és tulajdoni hányada:	XI. kerület Önkormányzata, Tulajdoni hányad: 1/1
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Ingatlanforgalmi érték megállapítása
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer, hozamalapú módszer. A költségalapú módszer nem került alkalmazásra
Helyszíni szemle időpontja:	2020. február 03.
Az értékelés fordulónapja:	2020. március 05.
Az értékbecslés érvényessége:	2020. június 05.
Az értékbecslő attitűdje:	Független szakértő
A Megbízó utasításai:	A Megbízó a lakás hasznos alapterületét a tulajdoni lap szerint kéri figyelembe venni.

Bevezetés és a környezet bemutatása

Környezetelemzés, XI. kerület

Budapest XI. kerülete (1934–1950 között Szentimreváros, 2005 óta hivatalosan Újbuda) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. Az addig jobbára mezőgazdasági jellegű, I. kerülethez tartozó területen a 19. század végétől kezdve rohamosan növekedett a népesség, így 1930-ban rendelet született az új kerület létrehozásáról. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.



Pozíció Budapest térképén

é. sz. 47° 28′ 30″, k. h. 19° 02′ 24″

Földrajz

Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX. kerület, délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km², amivel nyolcadik a kerületek sorában.

Domborzat, vízrajz

Újbuda északi határán állnak a Budai-hegység déli vonulatának tagjai: a Duna-parton magasodik a 235 méteres tengerszint feletti magasságot elérő (a környező terep szintjétől számítva 140 méteres) Gellért-hegy, ami a Duna felé meredeken, nyugat felé pedig lankásan lejt. Nyugati végpontja Kis-Gellért-hegy néven ismert, magassága 168 méteres. A Gellért-hegyet egy észak-déli irányú törés választja el a 266 méteres Sas-hegytől. Mindkét kiemelkedés – magasságuk alapján egyébként valójában dombok – jórészt dolomitból áll. A kerület legnyugatibb kiemelkedése, az északnyugati határán álló Rupp-hegy a zömmel Budaörs határain belül eső Csíki-hegyek vonulatának a tagja.
A Hosszú-rétről ered a Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) egyik ága, amely dél felé halad a városhatár mentén, majd a Biatorbágy felől érkező vizekkel egyesülve kelet felé fordul, átszeli Kőérbereket és Péterhegyet, majd Kelenvölgy és a XXII. kerület határa mentén haladva éri el a Dunát. Természetes állóvíz nincs a kerületben: a már feltöltött Lágymányosi-tó a híd- és gátépítések nyomán jött létre a Dunából, a Feneketlen-tó és a kelenvölgyi Kék-tó pedig korábban agyagbányaként funkcionált. A Hosszúréti-patak felduzzasztásának eredménye a Kőérberki-tó.

Budapest XI. kerülete

Budapest XI. kerülete címere

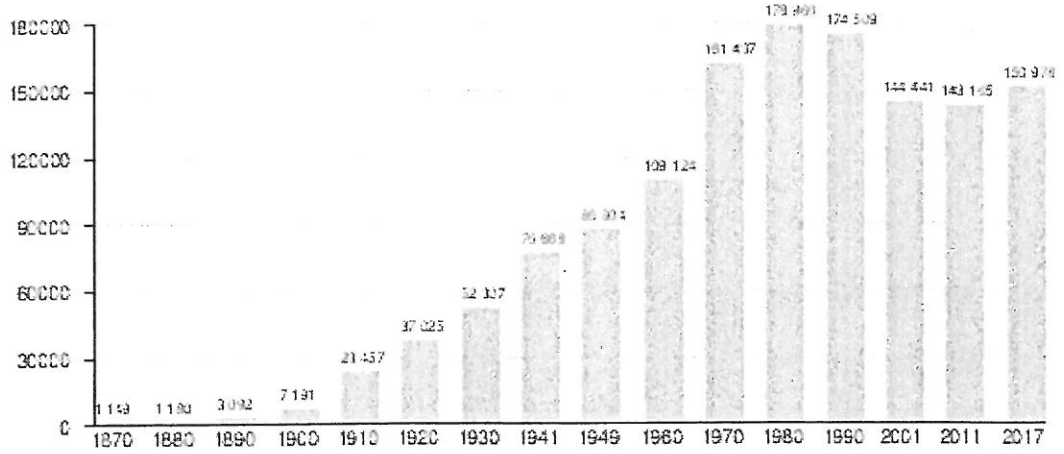
Budapest XI. kerülete zászlaja

Egyéb elnevezés: *Újbuda*

Közigazgatás	
Település	Budapest
Városrészek	Albertfalva Dobogó Gazdagrét Gellérthegy (déli része) Hosszúrét Infopark Kamaraerdő Kelenföld Kelenvölgy Kőérberek Lágymányos Madárhegy Nádorkert Őrmező Örsöd Péterhegy Pösingermajor Sasad Sashegy (déli része) Szentimreváros Spanyolrét
Alapítás éve	1930
Irányítószám	1111–1119
Népesség	
Teljes népesség	147 592 fő (2018. jan. 1.)
Népsűrűség	4533 fő/km²
Földrajzi adatok	
Terület	33,49 km²

Népesség

Újbuda a főváros legnépesebb kerülete: lakossága 147 592 fő (ezzel – Budapestet nem számolva – Magyarország ötödik legnagyobb települése lehetne). A 2011-es népszámlálás adatai szerint a lakosság 85,1%-a magyar. A legnagyobb kerületi kisebbség a németeké (2,0%), a többi etnikum (cigány, görög, horvát, lengyel, román, szerb, szlovák, ukrán, egyéb) létszáma a fél százalékot sem éri el, 14,4% pedig nem válaszolt a kérdésre. A legtöbb lakó római katolikus (33,1%), a második legnagyobb felekezet a reformátusoké (8,7%), a harmadik az evangélikusoké (2,1%). A lakók 0,8%-a görögkatolikus, 0,4%-a izraelita, további 2,3%-a egyéb egyház tagja. A vallástalanok, felekezeten kívüliek száma 21,3%, 31,2% nem válaszolt a kérdésre.
A lakosság körében a kerületek közül a legalacsonyabb a munkanélküliség aránya (1,71%), és az összes fővárosi választókerület közül a 15. számúban a legalacsonyabb ez a ráta (1,22%). Ez valószínűleg összefügg azzal, hogy a közép- és felsőfokú képzettséggel rendelkező népesség aránya is meghaladja a fővárosi átlagot (középfokú: kb. +12,8%, felsőfokú: +13% [2005]).
A kerületben 78 059 lakás található, melyek zöme kétszobás. A belső részek (mintegy 25 000 lakás) többnyire 1945 előtt épültek. A külsőbb területeken a Kádár-korban épült lakótelepek (25 000 lakás) mellett mintegy 20 000, zömmel az 1980-as években épült magánház osztozik.



XI. kerület lakosságszámának alakulása (fő)

Az adatokból szemmel látható, hogy a 19. század utolsó évtizedéig nem élt számottevő népesség Lágymányoson és Kelenföldön. Az 1880-as évektől kezdődő népességnövekedés az 1890-es években, a Ferenc József híd építésével párhuzamosan kapott nagy lendületet. A lakosság zöme a mai Szentimreváros és Lágymányos területén, illetve Kelenföld vasúttal elválasztott északi és nyugati részén telepedett meg, de a Gellért-hegy betelepülése is nagyobb lendületet kapott a rakpart és az Erzsébet híd elkészülését követően. Az I. világháború után, ha jelentősen lassulva is, de folytatódott a kerületi népesség növekedése, amire ösztönzőleg hatott a Horthy Miklós híd megépítése. A házak egyrészt továbbra is a központban, Lágymányoson és Szentimrevárosban épültek, de Kelenföldön, a vasúti töltéstől délre, az Erzsébet sósfürdő környékén is létrejött egy családi házas övezet, hasonlóan az Albertfalva határán épült OTI-telephez. (A

kor elején ideiglenesnek szánt szükséglakások is épültek Kelenföld déli részén, a Hengermalom és az Andor utca környékén, illetve a Lenke (ma Bocskai) út külsőbb részén.)

A II. világháború súlyos pusztításokkal járt a kerületben, de a drasztikus népességcsökkenést – ami az elesettekből, menekültekből és hadifogságra hurcoltak nagy számából adódott – a nagy arányú bevándorlás az évtized végére kompenzálta. Az ötvenes évek új lakói az OTI-telep szomszédságában épült albertfalvai és a vasúti töltéstől északra épült lágymányosi lakótelepen, illetve a Villányi úton épült szocialista realista házakban kaphattak új otthont. A hatvanas és hetvenes években tapasztalt jelentős növekedés a kelenföldi, Fehérvári úti és őrmezői lakótelepek megépülésének köszönhető – a nyolcvanas években azonban az utolsó kelenföldi és őrmezői, valamint az új gazdagréti építkezések ellenére már némileg csökkent a lakosságszám, ami a meginduló szuburbanizációnak köszönhető. A rendszerváltás után leálló állami lakásépítéseknek köszönhetően nem áramolhatott további népesség a kerületbe, így nem volt, mi ellensúlyozza a tömeges kitelepülést – ennek tudható be a több mint harmincezres fogyás. Azóta ez a folyamat mérséklődött, és az új (lakóparki) lakásépítések minimálisra csökkentették a fogyás ütemét.

Közlekedés

Közúthálózat

A kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Újbuda jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH-csomópont, a Móricz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Rákóczi híd), de tervezik egy vagy két Csepelre vezető híd megépítését is, amelyek Kelenföld déli részéről (Galvani híd) és Albertfalváról indulnának (Albertfalvai híd).

Vasúthálózat

Újbuda vasúti értelemben is kapuszerepet tölt be. A kerületben van a Kelenföld vasútállomás, a főváros negyedik legforgalmasabb vasútállomása, amin áthalad a Dunántúlt kiszolgáló vonatok nagy része (beleértve a budapesti agglomeráció délnyugati része felé közlekedő személyvonatokat). Fontos csomópontja a Budapest–Hegyeshalom–Rajka (1-es), illetve a Budapest–Székesfehérvár (30a) és a Budapest–Pusztaszabolcs (40a) vonalnak. Rajta keresztül közelíthető meg a Gellért-hegy alatt épített alagúton át a Déli pályaudvar, de az összekötő vasúti hídon át a pesti oldal felé is halad forgalom a Körvasúton. A

kerületnek a pályaudvart leszámítva egy vasúti megállója van: a déli határán, a 30a vasútvonalon található Albertfalva megállóhely.
Az üzemek átalakulására és megszűnésére, illetve a pálya állagának romlására való tekintettel 1997-ben döntés született az Andor utcai iparvágányok megszüntetéséről. Alkalmi forgalom 2000-ig még zajlott a síneken, A hálózatot 2003 tavaszán bontottak el teljesen. Ugyancsak elbontották már a korábban a Fehérvári úti villamospályához (eredetileg a HÉV-vonalhoz) kapcsolódó iparvágány-bekötéseket, melyek az egykori BHG- és Budalakk-telephelyeket szolgálták ki (a Galambóc, illetve a Prielle Kornélia utcánál).

Távolsági buszközlekedés

Az elővárosi közlekedést szolgálja a Kelenföldi pályaudvar mellett lévő Volánbusz-állomás, ahonnan Biatorbágy, Érd és Százhalombatta térségébe indulnak buszok.

Tömegközlekedés

A kerület közösségi közlekedésének feladatát a Budapesti Közlekedési Zrt. látja el metróval, villamosokkal és autóbuszokkal, igen kiterjedt hálózatot alkotó és nagy forgalmú viszonylatokkal. Szentimreváros nyugati peremén terül el a BKV kelenföldi autóbuszgarázsa. A kelenföldi villamosremíz a Bartók Béla út végén, a Budafok kocsiszín a Fehérvári út Albertfalvai végén található.

Villamoshálózat

A villamosok Buda délebbi (17-es, 41-es, 47-es, 47B, 48-as), belső (19-es, 41-es) és északabbi részével (4-es, 6-os, 17-es, 61-es), illetve Pest központi területeivel (4-es, 6-os, 47-es, 47B, 48-as, 49-es) kapcsolják össze Újbudát. A Rákóczi hídon keresztül az 1-es villamos Pest külsőbb kerületeivel és Óbudával is kapcsolatot teremt.

A kerület villamosközlekedése a 2010-es években jelentősen fejlődött. A Móricz Zsigmond körtéren keresztül összekötötték a Fehérvári és Villányi úti villamospályát. Az addig Óbudától a Rákóczi híd pesti hídfőjéig közlekedő 1-es villamost 2015-ben a Fehérvári út és Hengermalom út kereszteződéséig építették tovább, és 2018-ban az Etele úton keresztül a Kelenföld vasútállomásig hosszabbították meg. A 2016-ban használatba vett budai fonódó villamoshálózat révén újabb kötöttpályás kapcsolatok jöttek létre az észak-budai térségben. Az új és felújított pályákra beszerzett CAF Urbos 3 villamosok befogadása érdekében átalakították a Budafok kocsiszínt is.

Autóbusz-hálózat

A kerületet összesen 46 nappali autóbuszvonal érinti.

Metró

2006-ban megkezdődött a 4-es metró építése is, amely szintén a pesti belváros felé teremt kapcsolatot a kerület súlyponti jellegű, északi részén keresztül. Enyhíti Újbuda főútvonalainak (Tétényi út, Fehérvári út, Bartók Béla út, Bocskai út) zsúfoltságát, aminek következtében csökkenhet a magas légszennyezettség. 2014. március 28-án nyílt meg az első szakasza, ami a Kelenföld vasútállomást és a Keleti pályaudvart köti össze, átszállási lehetőséget biztosítva a Keleti pályaudvarnál a 2-es, Kálvin térnél pedig a 3-as metróra. A kerületben épült fel a metró öt megállója (Kelenföld vasútállomás, Bikás park, Újbuda-központ, Móricz Zsigmond körtér, Szent Gellért tér), valamint a remíz és az irányítóközpont a végállomás közelében. A metróépítés bizonytalan jövőjű, harmadik fázisában a tervek szerint további két megálló épül majd nyugat felé, a gazdagréti és madárhegyi lakóövezetbe.

Légiközlekedés

A kerület határain belül található a budaörsi repülőtér, amely a második világháború előtti időkben, valamint a világháborút követő években, a ferihegyi repülőtér 1950-es megnyitása előtt az ország nemzetközi repülőtere és a belföldi légiközlekedés központja volt. Jelenleg csak kisgépes repülésre használják.

Egészségügy

A kerület első, máig látható, egészségügyi jellegű épülete a már középkorban is ismert gyógyvizet felhasználó Gellért gyógyfürdő. Hévize kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos és szulfátos-kloridos, de nátrium- és fluoridion-tartalma is jelentős. Mindenekelőtt ízületi problémák és a vérkeringés zavarainak kezelésére alkalmas. Az 1850-es években a mai Kelenföldön is gyógyfürdő nyílt: a véletlenül talált keserűvízkincset felhasználó Erzsébet sósfürdő az első világháború idejére rendkívül népszerűvé vált. A Horthy-korszakban a környék beépítése miatt lassan apadni kezdtek a gyógyforrások, ám egy 1943-as mélyfúrás során termálvízre akadtak, és tervek készültek egy nőgyógyászati profilú fürdőkórház felépítésére. Erre végül a második világháború miatt nem került sor, helyette egy Dél-Buda ellátására létrehozott, általános kórházat emeltek a fürdő helyén. Az 1950-ben megnyitott Tétényi úti kórházat a lakótelepek építésével párhuzamosan megnövő lakosságszámra való tekintettel jelentősen kibővítették az 1970-es években. A rendszerváltást követően az intézmény felvette Szent Imre nevét. Általános modernizációja és bővítése 1999 óta több ütemben, folyamatosan zajlik. Jelenleg Dél-Buda, illetve Etyek és Mány felnőtt fekvőbeteg-ellátásának színhelye.
2003-ig a kórházhoz tartozott a kerületi lakosság alap- és szakellátása is, ezt azóta az önkormányzat működteti (a Gyógyír XI. Egészségügyi Szolgáltató Nonprofit Kft. révén). A kerületi ellátás központja a Fehérvári úton lévő Szent Kristóf Szakrendelő, korábbi nevén Újbudai Egészségcentrum (a védett épület 2006-ra teljes felújításon esett át és akadálymentesítették), emellett huszonhat telephelyen fogadnak betegeket a kerületben.

Az ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan Budapesten, a XI. kerületben, a Somlói úton található 45 m^2-es földszinti lakás.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok a szóban forgó ingatlanról

Az ingatlan címe:	Budapest, XI. kerület Somlói út 7. fsz. 5.
Helyrajzi szám:	5368/1/B/2
Az ingatlan jellege:	Lakás
Az ingatlan területi adatai:	45 m2
Az ingatlan funkciója:	Lakás
Közös tulajdonból a tulajdoni hányad:	652/10000
Tulajdonos:	XI. kerület Önkormányzata, 1/1.

Tulajdoni lap III. rész

Nincs bejegyzés

Az ingatlan környezete

Az ingatlan az XI. kerületben, a Somlói úton található. A Somlói út a Gellért-hegy délnyugati lejtőjén található.

A környék polgári házakkal, villákkal és kiemelkedő jelentőségű épületekkel (pl. Citadella) és parkokkal rendelkezik. A régi épületek védettséget élveznek.

Az ingatlanpiac élénk, jelentős a kereslet is és a kínálat is. Ez kihat az ingatlanok áraira is. Magas a lakások, a telkek ára. Ezért sok befektető érdeklődik a környék ingatlanjai, telkei iránt. Ezáltal a kerület felértékelődött.

A Gellért-hegy lábánál lakóépületek, kereskedelmi és intézményi épületek helyezkednek el. Általában 4-6 szintes épületeket találunk.

Szolgáltatások szempontjából a környék jónak mondható, ezt több új irodaház, szolgáltatóház, bevásárló központ (Allee) és kisebb üzletek biztosítják.

A terület megközelítése

A területet gépkocsival és autóbusszal is jól meg lehet közelíteni.
Hamar elérhetők a Dunán átvezető hidak (Petőfi híd, Szabadság híd, Erzsébet híd), így biztosított a kapcsolat a pesti oldallal is.
A tömegközlekedési megállóhelyek a közelben találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága

Az ingatlan működéséhez szükséges energiaellátás, gázellátás, a vízellátás és a csatornázás a közüzemi szolgáltatókon keresztül biztosított.

A parkolás azudvarban és az utcán lehetséges.

Közművek

Elektromos energia:	a közüzemi hálózatról biztosított
Vízellátás:	az utcai hálózatáról biztosított
Csatornarendszer:	az utcai hálózatba bekötve
Gázvezeték:	közüzemi vezetékhez csatlakozva
Kommunikáció:	Telefon, telefax, internet
Tüzivíz hálózat:	telken belüli hálózat
Az udvar megvilágítása:	biztosított
Udvar burkolata:	parkosított

Az ingatlan leírása

Telek kialakítás

A környezet rendezett, az ingatlan a kiépített úthálózaton megközelíthető.
Az utca szabadon állóan beépített.

A telek majdnem téglalap alakú, lejtős felületű, mind a négy oldalról bekerített.

Beépítés módja:	szabadon álló
A lakás fekvése:	udvari
A telek alapterülete:	3 743 m^2 (társasházi)
A lakás hasznos területe:	fsz.5. 45 m^2
Eszmei hányad:	652/10000

A B épület az udvar észak-nyugati részén található. Tőle keletre található az A épület és a melléképületek (kamrák, garázsok). Az udvar déli és keleti része parkosított. A telek déli része mellett húzódik el a Somlói út.
A telek környezetében villák és lakóépületek találhatók.
Az udvarba az utcáról egy bejáró úton keresztül lehet bejutni. A bejárati kapu után balra található az udvari parkoló.

Az A épület egy régebbi építésű villaépület, amelyhez kiszolgáló melléképületek tartoznak.
A B épület L alaprajzú és két lakás található benne. A nyugati lakás földszintes, magastetős, a keleti lakás (az értékelendő) földszintes, részben magastetős, részben lapostetős épület.
2000. júliusában-ban alakult a társasház.
A terület rendezett, gondozott állapotban van. Ez igaz telekre és az A épületre, de nem igaz a B épületre.
A kiépített közműrendszer megfelelő állapotú, bármilyen tevékenység kiszolgálására alkalmas.

Ingatlan bemutatása

Az értékelt, földszint 5. számú lakás a B épületben helyezkedik el. A lakás területének döntő hányada a lapostetős épületrészben található (45 m²-ből 28,3 m²), és 16,7 m² pedig a magastetős épületrészben.
Mindkét épületrész hagyományos építési módban épült, de eltérő időpontban és eltérő eredeti funkcióra.
1967-ben volt az épület utolsó felújítása, és feltehetően ekkor alakították ki a két lakást.

Érintett helyrajzi szám, ingatlan-nyilvántartás adatai

Hrsz.	Alapterület	Művelési ág	Ingatlan típusa	Tul.hányad	Teher
5368/1/B/2	45 m²	kivont	lakás	652/10000	------

Az épület közművesítettségi foka, állapota

Közmű megnevezése	Kiépítettség foka	Szolgáltató	Műszaki állapot
ivóvíz és tüzivíz	teljesen	Közműről biztosított	60 %
szennyvízelvezetés	teljesen	Közműről biztosított	60 %
földgáz	teljesen	Közműről biztosított	60 %
központi fűtés	kiépítve teljesen	Cirkóról biztosított	60 %
villamos energia	teljesen	Közműről biztosított	50 %

A lakás főbb szerkezetei

Földszint 5. számú helyiségcsoport állapotfelvétele

A megbízótól kapott statikus szakvélemény alapján:

„Homlokzatok, lapos tető

– A déli homlokzaton különböző átalakításokat végezetek, a nyílásokat átrendezték, valószínűleg a garázsajtó helyét több nyílásra osztották és a közöket befalazták. A befalazott közök felett és a jelenlegi bejárati ajtó körül, legfeljebb 1-2 mm tágasságú repedések jelentkeznek. A homlokzati nyugati végén, egyenlőtlen süllyedésre utaló 2-3 mm tágasságú nyírási repedések jelentkeznek, melyek felfutnak a befalazott kamraablakig. A károsodás közelében, a terasz mellett, kb. 3 évvel ezelőtt, csatorna hiba volt, melyet kijavítottak. A kamra felöl a repedést levakolták és nem jelentkezet újra.
– A keleti homlokzat jelenleg két, eltérő kialakítású nyílászáró van, az 1999 évi felmérési terven még csak egy szerepel. Az mindkét ablaknál, a felső sarkokból kiinduló 1 ill. 2-3 mm tágasságú vakolatrepedések figyelhető meg, de ellentétes irányban emelkednek. Ezen az oldalon, a csatlakozó talajszint az ablakok könyöklőjénél van. A talajjal érintkező falszakasz külső felületén egy bitumenes szigetelés van felragasztva, előtte éltégla vastag védőfal és vasbeton szivárgó akna fut, mely előregyártott lapokkal van lefedve. – A lapostető bitumenes tetőszigetelése az élettartamának határán van. Az északi fal keleti sarkánál, a tetőszint fölé nyúló falszakaszt, a tetősíkig visszabontották, így a csapadék egy része, nem az ereszcsatornába, hanem az északi fal mögé kerül.
– A régi épületrész északi falán, egyenlőtlen süllyedésre utaló 10 mm tágasságú ferde repedés keletkezett. Az elrepedt faltestek síkja között 4-5 mm-es síkbeli eltérés van. A betontámfal-lapos tetős épületrész-magas tetős épületrészek csatlakozása, a növényzet miatt nem vizsgálható.
– A keleti oldalon, a rendezetlen tulajdonviszonyú, felmérési terven nem szereplő falszakon, jelentősebb épületmozgásra utaló repedés nem látható, kisebb vakolatrepedések előfordulnak, de ezek tágassága 1 mm alatt marad. A födém vastartói túllógnak a homlokzati síkon, és a lábazati láthatóan nedves.

Belső helyiségek

– A Társasház alapítása óta a konyha-szoba közötti válaszfalat nagyrész elbontották, a megmaradt szakasz elválik a körítő faltól, a szabad falvég és a falvégre felfekvő borda (?) is repedt. A borda szerepe nem ismerhető fel, ha a falra terhel, akkor a fal teherhordó, annak átalakításához engedély kellett volna.
– A felmérési terven nem szereplő konyhaablak parapetfala összerepedt
– Az északi falon, vízszintes repedések jelentkeznek, és függőleges repedés látható a falcsatlakozásnál.
– A helyiségcsoport helyiségeiben, kivéve a gardróbot, a födémek alsó felületét álmennyezet takarja, ezért a fal-födém ill. válaszfal-födém csatlakozások nem

vizsgálhatók. A fal-álmennyezet csatlakozásánál lévő illesztési hézagot, a szobában, PUR-habbal eltömítették.
– A szobaajtó feletti faltest, a félszoba felöli oldalon törésképet mutat, a szoba felöli oldalon csak kisebb repedések vannak rajta. Az ajtókeret, kisebb, mint az nyílásáttörés, így valószínűleg a nyílást átalakították.
– A félszoba északi falán, lokális süllyedésre utaló 5-6 mm tágasságú ferde repedés látható. A repedés tágassága eltér a homlokzaton tapasztalttól és a homlokzati falon látható síkbeli eltérés a belső oldalon nem jelenik meg
– A félszoba és a szomszéd, ill. a saját fürdőszoba közötti válaszfalon, egyenlőtlen válaszfalsüllyedésre utaló, befelé emelkedő, ferde repedés figyelhető meg, mindkét oldalról. A fürdőszobában a felső csempesor is részben levált.
– A gardróbba vezető ajtó mellett, közel függőleges repedések jelentkeznek. A gardróbba vezető ajtó előtti padlószerkezetet kb. 3 évvel ezelőtt feltörték és nem állították helyre, balesetveszélyes.
– A mennyezeteken korábbi beázásokból származó elszíneződések előfordulnak. – A belső falakon, szemmel látható aktív nedvesedét, sókivirágzást, főleg a félszoba külső körítő falain fordul elő, melyeket lambériával takartak."

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján:

Nyílászárók

Fából készült gerébtokos bejárati ajtó üvegezett, illetve tele fa beltéri ajtók.
Fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok 2 szárnnyal.
A nyílászárók felújítása indokolt.

Gépészet

Teljes mértékben felújításra vár a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a gázellátás és a radiátoros fűtés, és a csapadékvíz elvezető rendszer is.
A szellőzés gravitációs.

Külső térburkolás

Meglehetősen elhasználódott a külső térburkolat és járda. Különösen igaz ez az épület keleti felén, az északi felén, és a nyugati felén.
A teljes térburkolati rendszer átépítése úgy indokolt, hogy közben oldódjék meg az épület körüli csapadékvíz elvezetés is.

Helyiségek részletes bemutatása

A bemutatás a mellékelt alaprajz és a helyszíni szemle alapján történik

Helyiség megnevezése	Alapterület	Anyaga, szerkezete, burkolata	Műszaki állapot leírás	Funkcionális állapot %
Kamra	0,9 m²	Járólapos padló, nincs ajtó	Közepes 50 %	50 %
Konyha és előtér	11,38 m²	járólapos padló, beépített konyhaszekrény, csempeborítás, (1-1 db ablak)	Közepes 50 %	50 %
Fürdőszoba	5,77 m²	Fehér csempe, színes járólap, a falon szellőzőrács, kád, mosdó, WC, tele fa ajtó	Levált csempék, feltört járólap 30 %	30 %
Gardrób	3,64 m²	Színes járólap, 1 db fa ablak	Feltört padló 40 %	30 %
Szoba 1.	16,95 m²	Járólapos padló, fa ajtó, fa ablakok (1 db kétszárnyú)	Repedezett padló, Repedezett falak, 30 %	30 %
Szoba 2.	6,36 m²	Szőnyegpadló, tapéta, fa tele ajtó, fa kétszárnyú ablak	Repedezett falak. kopott szőnyegpadló 30 %	30 %
Összesen	**45 m²**		33 %	33 %

Megjegyzés: az épületek méretei a helyszíni felmérés és a megbízótól kapott alaprajz és a tulajdoni lap alapján kerültek megállapításra.

Avulások meghatározása

Műszaki állapot	Minősítés	Avulás
A lakás műszaki állapota egységes rossz képet mutat	33 %	-67 %
Funkcionális állapot		
A lakás funkcionális állapota egységes rossz képet mutat	33 %	-67 %
Környezeti avulás		+ 10 %
A közlekedés szempontjából megállapítható, hogy az ingatlan tömegközlekedéssel és személygépkocsival jól megközelíthető. A parkolás az udvarban és az utcán lehetséges. Az infrastruktúra jó, a biztonság kiváló A környezeti avulás pozitív és negatív tényezőinek egyenlege pozitív, ezért annak értéke 10 %.		

Környezeti károk, szükséges intézkedések

A lakóépület területén elfekvő káros anyag nincs.
A veszélyes hulladékot sem a házon belül, sem kívül nem tárolnak.
A csapadékvíz gyűjtése és elszállítása megoldott. A szennyvíz gyűjtése és elszállítása megoldott.
Intézkedést igénylő környezeti károsodás az ingatlan területén nem ismert.

Hasznosítási lehetőségek

Az értékelt lakás csak felújítás után hasznosítható lakásként. A bérbeadás is szóba jöhet, de szintén csak felújítás után.

Pozitív tényezők

Az ingatlan környezetének pozitív tényezői közé az alábbiak tartoznak:

- a kerület közepén található
- közúti kapcsolata van
- megújuló környezetben található
- teljes a közműellátottsága
- a terület jelentős része parkkal rendelkezik
- a XI. kerület jó fekvése és kiváló biztonsága

Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
   Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
   Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása
   Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m2-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl.m3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése
   A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
   Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

   1. Műszaki szempontok
   2. Építészeti szempontok
   3. Használati szempontok
   4. Telekadottság
   5. Infrastruktúra
   6. Környezeti szempontok
   7. Alternatív hasznosítás szempontjai
   8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
   A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása
   Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.
Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

   Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
   A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.
   Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

   A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.
   A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módokként

   A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

   Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

   A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.
   A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.
Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

   A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

   A pótlási költség olyan szerkezet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

   Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.
   Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása

   A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Ingatlan értékelés

A begyűjtött piaci információk alapján a jelen értékbecslés során az ingatlan lakásként került értékelésre. Az értékelés során a piaci összehasonlító módszer és a hozamalapú módszer került alkalmazásra. A költség alapú módszer objektív akadályok miatt nem volt alkalmazható.

Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító módszerrel

Az alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják az érintett ingatlanok értéktényezőit is.
Ezekből az árakból és az egyes értékhordozók mellé rendelt pontokból képezzük a fajlagos alapárat, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárat módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző.
Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük az ingatlan piaci értékét.

A felhasznált alaphalmaz elemek mind hasonló ingatlanok. Igaz, hogy méretükben nem pont akkorák, mint az értékelt ingatlan, de a Ft/m^2-es árak azt bizonyítják, hogy a halmazban szereplő tételek alkalmasak a piaci ár meghatározására.
A halmazban szereplő ingatlanok a XI. kerületben találhatók, Ft/m^2-es áraik a kerületre jellemző házrész árakat tükrözik.

Értékelés csoportos pontozásos módszerrel

Alaphalmaz képzés – Az alaphalmaz elemei:

1.	XI. ker. Őrmező. Földszintes házrész, felújított, 2 szobás, összkomfortos, É-Ny-i fekvésű. Parkolás az utcán.		
	Alapterület	**Ár Ft**	**Ár Ft/m²**
	50 m²	43,89 mFt	877 800 Ft/m²

2.	XI. ker. Sasad. Földszint + tetőtér beépítésű házrész, közepes állapotú, 4 szobás, összkomfortos, déli tájolású. Parkolás az utcán.		
	Alapterület	**Ár Ft**	**Ár Ft/m²**
	87 m²	49 mFt	563 218 Ft/m²

3.	XI. ker. Laska utca. Földszintes ház. Újszerű, 2+2 fél szobás, összkomfortos, légkondicionált, napelemes. Parkolás garázsban.		
	Alapterület	**Ár Ft**	**Ár Ft/m²**
	90 m²	49,9 mFt	554 444 Ft/m²

4.	XI. ker. Sasad. Földszintes ikerház fele. Felújítandó, 3 szobás, elektromos fűtéses. Parkolás garázsban.		
	Alapterület	**Ár Ft**	**Ár Ft/m²**
	90 m²	55 mFt	611 111 Ft/m²

5.	XI. ker. Somlói út. Földszinti, felújított, 1 szobás + hálófülke, összkomfortos, D-NY-i fekvésű. udvarra néző lakás. Parkolás az utcán		
	Alapterület	**Ár Ft**	**Ár Ft/m²**
	41 m²	39,8 mFt	970 732 Ft/m²

Pontozásos módszer

Sorszám	Megnevezés	Alapterület m²	Eladási ár mFt	Eladási ár Ft/m²	Műszaki állapot	Funkcionális állapot	Közvetlen környezet	Fekvés	Gazdaságos üzemeltetés	Parkolás	Σ pont
1.	XI. ker. Őrmező. Földszintes házrész, felújított, 2 szobás, összkomfortos, É-Ny-i fekvésű. Parkolás az utcán.	50	43,89	877 800	10	10	8	8	9	8	53
2.	XI. ker. Sasad. Földszint + tetőtér beépítésű házrész, közepes állapotú, 4 szobás, összkomfortos, déli tájolású. Parkolás az utcán.	87	49	563 218	7	7	8	10	8	8	48
3.	XI. ker. Laska utca. Földszintes ház. Újszerű, 2+2 fél szobás, összkomfortos, légkondicionált, napelemes. Parkolás garázsban.	90	49,9	554 444	10	7	7	6	9	9	48
4.	XI. ker. Sasad. Földszintes ikerház fele. Felújítandó, 3 szobás, elektromos fűtéses. Parkolás garázsban	90	55	621 111	7	8	8	8	8	10	49
5.	XI. ker. Somlói út. Földszinti, felújított, 1 szobás + hálófülke, összkomfortos, D-NY-i fekvésű. udvarra néző lakás. Parkolás az utcán	41	39,8	970 732	10	10	10	9	9	8	56
	Értékelendő	**45**	--	--	**3**	**3**	**4**	**7**	**5**	**7**	**29**

Megjegyzés az értékelő táblázathoz

A halmaz gyűjtése során csak reális piaci értékű halmazelemeket válogattunk be. Az értékelendő ingatlan gyenge műszaki állapotát és funkcióra való alkalmatlanságát a táblázat pontjai fejezik ki.

Fajlagos alapár képzés:

$$\text{Átlagpont} = \frac{I_o + I_p + 5 \times I_r}{7} = \frac{56 + 48 + 5 \times 50}{7} = 50{,}57 \text{ pont}$$

$$\text{Átlag eladási ár} = \frac{970\,732 + 563\,218 + 5 \times 684452}{7} = 708\,030 \text{ Ft/m}^2$$

Levonás hirdetési ár miatt 10 % = 708 030 – 70 803 = 637 227 Ft/m²

Módosított fajlagos alapár képzés:

Aránypár = 50,57 pont : 637 227 Ft/m² = 29 pont : x Ft/m²

$$x = \frac{637\,227 \times 29}{50{,}57} = 365\,426 \text{ Ft/m}^2$$

Levonás bizonytalan kimenetelű építési moratórium miatt 25 %

365 426 Ft/m² – 91 356 Ft/m² = 274 070 Ft/m²

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel

alapterület x módosított fajlagos alapár

45 m² x 274 070 Ft/m² = 12 333 150 Ft

Hozamalapú értékelés

A lakás piaci bérleti díjának kiszámításához a hasonló Budapest, XI. kerületi ingatlanok bérleti díjait kellene figyelembe venni, de mivel hasonlóan rossz, életveszélyes lakásokat nem lehet a kerületben bérbe adni, ezért a Hozamalapú értékbecslést nem lehet hitelt érdemlően elkészíteni.

Bruttó újraelőállítási költség alapján történő értékelés

Telekértékelés

Tekintettel arra, hogy az ingatlan környékén nincs sem eladott, sem eladásra kínált üres telek, ezért nem lehet halmazt képezni. Ezen ok miatt piaci összehasonlító módszerrel nem lehet telekértékelést végezni.
Lehetőség lenne maradványelvű módszerrel telekértékelést végezni, azonban a maradványelvű érték nem ad reális piaci értéket.

Felépítmény értékelése

A felépítmény értékét vagy nettó újraelőállítási költséggel, vagy nettó pótlási költséggel lehetne meghatározni, de ennél az ingatlannál egyik módszer sem vezetne megbízható piaci értékhez.

A fentiekre tekintettel a költségalapú értékelés nem kerül alkalmazásra.

Végső érték képzés

Az értékelés során kapott összegek

Piaci összehasonlító módszer	12 333 150 Ft
Hozamalapú módszer	Nem került alkalmazásra
Költség alapú módszer	Nem került alkalmazásra

Megvizsgálva és elemezve a kapott értékeket, valamint az ingatlanpiaci viszonyokat, a következő realitástényezők és értékek adódnak:

Módszer neve	Annak realitása, hogy a valós piaci értéket képviseli	Beszámítható érték
Piaci összehasonlító módszer	100 %	12 333 150 Ft
Hozamalapú módszer	--	--
Költségalapú módszer	--	--
A lakás piaci értéke	Összesen:	12 333 150 Ft

Az ingatlan piaci értéke: 12 330 000 Ft

azaz

Tizenkettőmillió-háromszázharmincezer Ft

Korlátozó és egyéb feltételek

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, az EVS 2003 útmutatásai, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni
szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. A ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.

3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben is említést teszünk.

4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb nevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. belterületbe vonás szükségessége, feltöltés, tájrendezés szükségessége.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Budapest, 2020. március 05.

Ingatlaniskola Kft.

A.....

Benkő Z

.....

Benkő Zoltán
ESSEC (ECOLE SUPERIEURE DES SCIENCES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES)
MASTERE SPECIALISE EN MANAGEMENT URBAIN, ENVIRONNEMENT ET SERVICES, OPTION GESTION IMMOBOLIERE, okleveles ingatlangazdálkodó
magasépítő üzemmérnök, ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET SOMLÓI ÚT 7. „B" ÉPÜLET FSZT. 5.
HRSZ.: 5368/1/B/2 SZÁM ALATTI 45 M^2 ALAPTERÜLETŰ LAKÁS
FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi lakás 1/1-ed tulajdoni hányadának forgalmi értékét 2020. április 28-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	45 m^2
Fajlagos négyzetméter ár	386 667,- Ft/m^2
Az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának becsült piaci értéke kerekítve az alap esetben hozzátartozó és a még beépíthető telekhányad értékével	**17.400.000,- Ft** **16.200.000,- Ft** **33.600.000,- Ft**

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

A társasházasított lakás 652/10 000-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke tartalmazza a hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét az értékelő részben foglaltak szerint:

Az ingatlan felépítményének értéke	13.920.000,- Ft
Az ingatlanhoz tartozó alap esetben tartozó telekhányad értéke	3.480.000,- Ft
Az ingatlanhoz tartozó többlet telekhányad számított értéke	16.200.000,- Ft
Mindösszesen	33.600.000,- Ft

Budapest, 2020. április 28.

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

HORVÁTH GYÖRGY
Eng.szám:
4847

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 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.) az **5368/1/B/2 helyrajzi számú,** Budapest, XI. kerület, Somlói út 7. szám alatti ingatlanon lévő „B" épület fszt. 5. szám alatti társasházban lévő **lakás** ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának értékelésével, az osztatlan közös tulajdonból a lakáshoz tartozó telek forgalmi értékének megállapításával.

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.) igazságügyi szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

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

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

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzokat és alapító okirat vonatkozó részeit, illetve a „B" épületre készült tartószerkezeti véleményt.

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

Helyszíni szemle

A megbízást megelőzően 2018. február 21-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk, így ismételt szemle megtartására a vészhelyzetre is tekintettel nem került sor. Ezek a korábbi fényképfelvételek 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 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 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 avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Somlói út 7. „B" épület fszt. 5.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	5368/1/B/2
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	3 743 m^2
Az albetét alapterülete:	45 m^2
Az albetéthez a közös tulajdonból hozzátartozó osztatlan közös tulajdoni hányad szerinti telekméret	244,0436 m^2
Közös tulajdoni hányad:	652/10 000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Gellért-hegyi részén, a Somlói út 7. szám alatt található, az ingatlanon lévő „B" épület földszintjén.

Tárgyi ingatlan szűkebb és tágabb környezetében is jellemzően lakó ingatlanok találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as és az 1960-as években, majd az elmúlt 10 évben épült hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú, társasházi 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 a kerület Gellért-hegyi részének egyik központi útvonalán helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközzel is jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszköz: a Somlói úton közlekedő Móricz Zsigmond körtéri végállomással rendelkező 27-es jelű autóbusz, amelynek megállója közvetlenül az ingatlan előtt van.

Az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedéséből adódóan környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi részei és az Önkormányzat is közel, kb. 1500 m-en belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező lakást befogadó ingatlanon összesen 4 db épület található, amelyből a földszintes kialakítású „B" épületben 2 db lakás van. Az épület feltételezhetően eredetileg az ingatlanon található főépülethez tartozó garázs és cselédlakás lehetett. Építési ideje az 1900-as évek elejére tehető, majd feltételezhetően az 1960-as években került bővítésre. Az épületben lévő 2 db lakás az udvar felől megközelíthetők. Az ingatlan udvara közös használatú, amely részen gépkocsi parkolás is biztosított.

Alapozás	valószínűsíthetően beton vagy tégla sávalapok
Felmenő falazat	tégla falazat
Födémek	acélgerendás és a későbbi építés vasbeton lemez
Tetőszerkezet, héjalás	magastető, cserép héjalással és lapostető bitumenes csupaszlemez fedéssel
Külső felületek	simított vakolatú felületek
Nyílászáró szerkezetek	műanyag bejárati ajtó, kapcsolt gerébtokos faszerkezetű ablakok
Lépcsőház	-
Általános minősítés	a befogadó épület a korábbi vízcső és csatorna törés, illetve a támfal melletti elhelyezkedés miatti süllyedésből adódó szerkezeti repedésekkel rendelkezik, ezért az alapozás, a falszerkezetek, illetve a tetőszerkezet és cserépfedés, a lapostető és bitumenes csupaszlemez szigetelés is felújításra szorulnak. Hőtechnikai követelményeknek az épület nem megfelelő szerkezeti kialakítású

A LAKÁS ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	földszinti, közvetlenül az udvar VIACOLOR-ral burkolt felülete felől megközelíthető lakás, a belső kertre néző szoba ablakokkal, délkelet, északnyugat tájolású
Alapterülete	45 m^2
Komfortfokozata	összkomfortos

Bevezetett közművek	villany, víz, gáz és csatornahálózat. Önálló fogyasztásmérő villanyórával, vízórával és gázórával rendelkezik.
Fűtés, meleg vízellátás	Gáz kombi cirkó, radiátoros fűtés
Helyiségek	egy és félszobás, konyha, kamra, garderobe, fürdő
Nyílászárók	teljesen cserére szoruló, elkorhadt ablakok és ajtók
Belső felületek	teljesen cserére szoruló, kb. az 1980-as években készült festések, málladozó vakolat, illetve a szerkezeti repedések miatt is levált csempe és vakolat
Padlóburkolatok	teljesen cserére szoruló, kb. az 1980-as években készült kerámia és szőnyegpadló burkolatok (vannak újabb burkolatok, de azok is a dilatáció hiánya miatt megrepedtek)
Minősítés	**teljes körűen és szerkezetileg is felújítandó lakás**

A TELEK BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGE

Az ingatlan övezeti besorolása: ***L3-XI/H*** - *Hegyoldali szabadonálló beépítésű terület*

33. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

6. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb	Építménymagasság legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
L3-XI/H	1500 m²	20 m	SZ	20%	6,0 m	10,0 m	65%	30%	0,75

(2) Épület lejtő felőli homlokzatmagassága nem lehet nagyobb 10 m-nél.

(3) Kereskedelmi funkció csak az épület földszintjén alakítható ki max. 500 m² bruttó felületen.

(4) Előkert nélküli beépítés esetén a földszint utcai oldalán lakás nem alakítható ki.

(5) Parkolóház nem helyezhető el.

ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozamalapú számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket. A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő.

Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között. Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve" a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10 %-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget, felszereltséget, a fizikai állapotot és egyéb ismérveket a tárgyi ingatlanhoz képest.

Az értékelés során 4 db kínálati árat használtunk fel.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL					
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Helyszín	**Bp. XI. ker. Somlói út 7. „B" épület földszint 5. szám alatti lakás**	Bp. XI. ker. Ménesi út fszt.-i lakás	Bp. XI. ker. Gellérthegy, BAH csomópont közeli fszt.-i lakás	Bp. XI. ker. Gellérthegy fszt.-i lakás	Bp. XI. ker. Somlói út, fszt.-i lakás
Leírás	földszinti, udvarról nyíló lakás, DK-ÉNY-i tájolású, udvarra néző szobák, összkomfortos, vegyesen lapos és magastetős, szerkezetileg is sérült állapotú téglaépületben, a lakás felújítandó állapotú, víz, villanyóra, gázóra van.	földszinti, lépcsőházról nyíló, D-i udvari tájolású, 1+1 félszobás, gáz cirkó fűtés, teljesen felújított, jó állapotú tégla épületben, jó műszaki állapotú garázs nincs	földszinti, lépcsőházról nyíló, Ny-i tájolású, 1+1 félszobás, gáz cirkó fűtés, közepes állapotú tégla épületben, felújított műszaki állapotú, garázs nincs	földszinti, lépcsőházról nyíló, Ny-i tájolású, 1+1 félszobás, gáz cirkó fűtés, közepes állapotú tégla épületben, felújítandó műszaki állapotú, garázs nincs	földszinti, lépcsőházról nyíló, D-i udvari tájolású, 1+1 félszobás, gáz cirkó fűtés, teljesen felújított, jó állapotú tégla épületben, jó műszaki állapotú garázs nincs
Alapterület (m^2)	45	35	43	46	41
Ingatlan ára (Ft)		41 900 000	41 900 000	36 900 000	41 400 000
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2020.	Kínálati áradat 2020.	Kínálati áradat 2020.	Kínálati áradat 2020.
Kínálati árrés/eltelt idő miatti korrekció	kis alapterületű, Gellért-hegyi lakás	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos alapár (Ft/m2)	309 457	1 077 429	876 977	721 957	908 780
Módosító tényezők					
Kerületen belüli elhelyezkedés	XI. ker. Somlói út	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Tájolás	DK-ÉNY-i, udvarra néző lakás	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	közvetlenül az udvarról	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Alapterület	45	-10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna, gáz	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, meleg víz	kombi cirkó	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	-25,0%	-30,0%	-10,0%	-30,0%
Befogadó épület	szerkezetileg is sérült állapotú	-25,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Egyéb	panoráma nincs	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	garázs nincs	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		**-65,0%**	**-60,0%**	**-40,0%**	**-60,0%**
Módosított alapár	381 144	377 100	350 791	433 174	363 512
Kerekített fajlagos ár	380 000				
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével					***17 100 000***

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)	3 743
Tulajdoni hányad	0,0652
Lakáshoz tartozó telek (m^2)	244,0436
Telekár (Ft/m^2)	160 000
Társasházi osztatlan közös tulajdon a telek (-10 %) és szakmai álláspontom szerint szabadpiacon nem értékesíthető, jelenleg nem beépíthető (-30%) miatti szorzó összesen	-40%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	23 428 186
Az ingatlan értékében megjelenő telekár kerekítve	**23 400 000**
Kerekített fajlagos telekár	**96 000 Ft/m²**

Mindezek alapján jól látható, hogyha a legjobb hasznosítás szerinti telekárat számolva kerülhetne értékesítésre, akkor 23.400.000,- Ft-nál magasabb értéket is képviselhetne a vizsgált lakás a hozzátartozó telekhányad értéke alapján.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL			
	Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
alapterület	45		
Önkormányzat bérleti díjtáblázata alapján		5 000	225 000
Kihasználtság		95,0%	213 750
Összesen			213 750
Éves bevétel		12 hó	2 565 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	76 950
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	76 950
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	76 950
Éves összes költség			230 850
Éves bevétel			**2 334 150**
Tőkésítési ráta		6,15%	
Ingatlan tőkeértéke			37 953 659
Felújítási költségek	450 000 Ft		-20 250 000
Az ingatlan forgalmi értéke hozamszámítással			17 703 659

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	**dátum**	**érték (%)**
BUBOR 12 hó	2020.04.01	0,65%
tranzakciós költségek	2020.04.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,50%
típus kockázat	45 m2-es lakás	2,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2020.04.01	6,15%

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	17 100 000 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	17 700 000 Ft
Számtani középérték	17 400 000 Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	**17 400 000 Ft**

A beépítettsége a vizsgált ingatlannak nincs kihasználva, a 0,75-ös szintterületi mutató alapján a 244,0436 m^2 alapján 183,0327 m^2 lenne, amelyből a 45 m^2-es lakás 56,25 m^2-t foglal el, ezért 126,7827 m^2 többet beépítés jutna a vizsgált lakáshoz tartozó tulajdoni hányadra. Ennek az aránya 126,7827/183,0327 = 0,6926778657584137

Ennek megfelelően mivel a lakáshoz tartozó telekhányad beépíthetősége nincs kihasználva, így azt szakmai álláspontom szerint, 169,0436 m^2-t, amely beépíthető még ezen albetéthez tartozó 244,0436 m^2 telekhányadból hozzászámíthatjuk az előzőekben megállapított értékhez és akkor 17.400.000,- Ft + 169,0436 m^2 * 96.000,- Ft/m^2 = 33 628 186,- Ft, ami kerekítve 33.600.000,- Ft.

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

Az ingatlan felépítményének értéke	13 920 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke (jelen esetben a lakásárból a Gellérthegyre jellemző szokásos 20 % mértékben meghatározva)	3 480 000 Ft
Többlet telekérték	16 200 000 Ft
Mindösszesen	**33 600 000 Ft**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató 2
Iktatószám: XIX-105-4/20
2020 JÚL 30.
előszám: XIX-105-3/20 | melléklet: db | előadó: H. B. Sz.

est Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

.ásgazdálkodási osztály

Mozsár Beatrix Osztályvezető Asszony

Tárgy: XIX-831-3/2019 ügyirat

5368/1/B/2 helyrajzi számon felvett, Bp. XI. ker. Somlói út 7. B. ép. fszt. 5. lakás

Ügyintéző: Hománé Bederna Szilvia

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Mint a Somlói út 7. B. épület 4. számú lakás tulajdonosai, 2019. március 19-én kérelemmel fordultunk Önökhöz. Az Önök tulajdonát képező tárgyban szereplő lakást lakásbővítés céljára kívántuk megvásárolni. Elképzelésünk szerint a kibővített lakás felújításával válna kivitelezhetővé az évtizedekkel ezelőtt szakszerűtlenül végrehajtott lakáskialakítás korrekciója és a rendkívül leromlott állapotú lakásokból egy egészséges, élhető lakótér kialakítása.

Önök kérelmünket kedvezően bírálták el és eladási ajánlatot tettek. (2019. június 17.)

Sajnálatunkra mi csak ezután tudtuk meg, hogy a területen jelenleg a készülő építési szabályzat miatt változtatási tilalom van érvényben. A kérdéses lakás szinte teljes egészében, körülbelül 90-95%-ban a hátsókertben áll. Miután a statikusi szakvélemény szerint az alap károsodása miatt az alapozásig történő visszabontás lenne szükséges, így a kerületi főépítésztől kértünk állásfoglalást a konkrét esetre.

A főépítész állásfoglalásának konklúziója a következő volt:

„A meglévő épület építési helyen kívül esik, így azon csak állagmegóvási, jókarbantartási munka végezhető. Az épület alapokig történő visszabontása esetén a szerzett jog elvész, tehát nem építhető vissza." (2019. szeptember 3.)

Ezzel világossá vált, hogy az eredeti tervünk nem megvalósítható és a szabályozási terv bizonytalan időre történő halasztása miatt a 2017. novemberében vásárolt – jelenleg lakhatatlan - ingatlanunk felújítása további késedelmet szenved. Új megoldásokat kerestünk. A megszorítások miatt az Önök tulajdonánál speciális technológiát kell alkalmazni és jelentősen megdrágul az egyébként is rendkívül költséges felújítás. Ez egyébként mindkét lakás esetében már csak a kötelező állagmegóvás miatt is elkerülhetetlen. További problémát jelent, hogy az Önök tulajdonán nem lehet az általunk elképzelt átalakításokat végrehajtani a hátsó kertre vonatkozó megszorítások miatt. Ezzel együtt úgy döntöttünk, hogy fenntartjuk vételi szándékunkat, mert a két lakás komplikált kialakítása, a közös falak, egymásba nyúló helységek miatt egymáshoz vagyunk kötve.

ERK20/47325(2020)

,bruárjában független ingatlanszakértővel készíttettünk egy értékbecslést, amely
ɔnyabb összeget jelölt meg az Önök ajánlatánál, 12 330 000 HUF értékben.
.ek ellenére, miután a mi lakásunk felújítása sürgőssé vált, és mert az Önök lakásából a
.iénkbe beékelődő részek a mi lakásunk kialakításához szükségesek, a további időveszteség
elkerülése érdekében

elfogadjuk a 2019. június 17-i levelükben jelzett eladási ajánlatukat
15 000 000 Ft vételáron.

Tisztában vagyunk azzal, hogy az ajánlat érvényessége lejárt, azonban kérjük, vegyék figyelembe, hogy az építési szabályzat bizonytalan volta, ebből adódóan a moratórium elhúzódása, majd a vírus-helyzet miatt nem tudtunk tovább lépni.

Tisztelettel:

Budapest, 2020. július 15.

Gál Péter és Gál Péterné

1118. Budapest Somlói út 7.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
PÉNZÜGYI ÉS KÖLTSÉGVETÉSI IGAZGATÓSÁG
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Bp. Pf. 10.
www.ujbuda.hu

Tisztelt Bodis Csaba!
Bedolgozni lenne!
2020. 08.04.

Ügyiratszám: XIX-105-6 /2020
Ügyintéző: Hománé Bederna Szilvia
E-mail cím: bederna.szilvia@ujbuda.hu

Telefon: 06-1-3811-373

Helyben

Tárgy: Somló út 7. B. épület fszt. 5.

Bódis Csaba
Településrendezési és Településképi Osztály
Osztályvezető Úr részére

Szíves segítségedet, állásfoglalásodat kérjük a Budapest, XI. kerület 5368/1/B/2 helyrajzi számú, természetben Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B. épület fszt. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő rossz műszaki állapotú lakás tekintetében.

Gál Péter és Gál Péterné a Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B. épület fszt. 4. szám alatti lakásingatlan tulajdonosai vételi kérelmet nyújtottak be az önkormányzati tulajdonú üres lakásingatlanra.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015.(IV. 29.) XI.ÖK rendelet 10. § (2) bekezdés kimondja, hogy:"*Lakás pályázaton kívül*
a) lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása vagy
b) szükséglakás megszüntetése
esetén értékesíthető."

A helyi rendelet lehetőséget biztosít pályázaton kívül történő értékesítésre.

Nevezettek ügyében Fonyódi Mariann egyetemi docens megkeresésére a XVIII-286-2/2019 iktatószámú főépítész úr által aláírt levélben arról kapott tájékoztatást, hogy: *A meglévő épület építési helyen kívül esik, így azon csak állagmegóvási, jókarbantartási munka végezhető. Az épület alapokig történő visszabontása esetén a szerzett jog elvész, tehát nem építhető vissza.*"

A házaspár vételi szándékát továbbra is fenntartja, ezt írásban megerősítették. A Gazdasági Bizottság soron következő ülésére kérelmüket előterjesztjük.

Kérjük szíves tájékoztatásodat, hogy a folyamatban lévő kerületi építési szabályzat a fent említett levélben leírtakat miként változtathatja meg.
Kérjük szíves javaslatodat, hogy, ha a Gazdasági Bizottság határozatában megjelölt vételár a házaspár részéről nem kerül elfogadásra, akkor Újbuda Önkormányzata mint tulajdonos a nagyon rossz műszaki állapotú lakásingatlan további állagromlásának megakadályozása érdekében mit tehet?

A fenti ügyről 2019-ben már személyesen a Lakásgazdálkodási Osztályon egyeztetés történt, és az akkor felajánlott szakmai segítséget szeretnénk igénybe venni, hogy a Gazdasági Bizottság előterjesztésében alátámasztásra kerülhessen az Önkormányzat érdeke.

Köszönjük segítő együttműködésedet.

Budapest, 2020. július 29.

Tisztelettel:

Mozsár Beatrix
osztályvezető

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
FŐÉPÍTÉSZI IGAZGATÓSÁG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉPI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10
Web: www.ujbuda.hu

Előadó: Gilicsek-Fábián Tünde
Telefon: 06 1 372 3481
E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Iktatószám: **XIX-105-5/2020**

Mozsár Beatrix
osztályvezető részére
Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság
Lakásgazdálkodási Osztály

Tárgy: Somló út 7. B. épület fszt. 5.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Budapest XI. kerület 5368/1/B/2 helyrajzi számú, Somlói út 7. B. épület fszt. 5. szám alatti ingatlan tekintetében az alábbi tájékoztatást adom:

A területre készülő építési szabályzat értelmében *amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény az építési helyen kívül esik, akkor azon állagmegóvás és felújítás végezhető, átalakítás és bővítés azonban csak az építési hely irányába és azon belül lehetséges.*

Fentiek alapján az új kerületi építési szabályzat hatálybalépését követően sem lesz lehetséges az építési helyen kívüli építés, átalakítás vagy bővítés.

Tájékoztatom, hogy amennyiben Újbuda Önkormányzata marad a tulajdonos, a lakásingatlan további állagromlásának megakadályozása érdekében az épületen állagmegóvási és felújítási munkálatokat, továbbá a 20 %-os beépítési mérték figyelembe vételével a telek belső része irányába épületbővítési munkákat végezhet.

Budapest, 2020. 08. 14.

Tisztelettel:

Bódis Csaba
osztályvezető

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Főépítészi Igazgatóság Településrendezési és Településképi Osztály

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/359293/2020

2020.09.10

BUDAPEST XI.KER.
Belterület 5368/1/B/1 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Somlói út 7. ép:B. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	43	1	1	853/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 127254/2/2002/02.04.29				törlő határozat: 279343/1/2000/00.12.11	
lakás	43	1	1	853/10000	magán
Bejegyző határozat: 279343/1/2000/00.12.11				törlő határozat: 229729/1/2004/03.06.25	
lakás	43	1	1	700/10000	magán
Bejegyző határozat: 229729/1/2004/03.06.25					

1. bejegyző határozat: 127254/2/2002/02.04.29
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 279343/1/2000/00.12.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 127254/2/2002/02.04.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 31389/1994/1992.10.20 törlő határozat: 279343/1/2000/00.12.11
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-61

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 84002/1/2018/17.11.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 279343/1/2000/00.12.11

törlő határozat: 84002/1/2018/17.11.27
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
sz.név
szül. :
a.név
cím : 1

3. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 84002/1/2018/17.11.27
jogcím: adásvétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Gál Péter
sz.név: Gál Péter
szül. :
a.név
cím

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/350293/2020

2020.09.10

BUDAPEST XI.KER.
Belterület 5368/1/B/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 84002/1/2018/17.11.27
jogcím: adásvétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Gál Péterná
sz.név:
szül. :
a.név
cím :

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 279343/1/2000/00.12.11
törlő határozat: 361766/1/2004/04.11.11
Jelzálogjog 5 129 050 FT, azaz ötmillió-százhuszonkilencezer-ötven FT és járulékai erejéig.
jogosult:
név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 361766/1/2004/04.11.11
törlő határozat: 186969/1/2017/17.12.08
Jelzálogjog 5 129 050 FT, azaz ötmillió-százhuszonkilencezer-ötven FT vételárhátralék és járulékai erejéig.
279343/2000,- engedményezés.
jogosult:
név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK RT.
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 361766/1/2004/04.11.11
törlő határozat: 186969/1/2017/17.12.08
Elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/2.
jogosult:
név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK RT.
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/359294/2020

2020.09.10

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5368/1/B/2 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Somlói út 7. ép:B. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	45	1	1	794/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 127254/2/2002/02.04.29				törlő határozat: 229729/1/2004/03.06.25	
lakás	45	1	1	652/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 229729/1/2004/03.06.25					

1. bejegyző határozat: 127254/2/2002/02.04.29
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 127254/2/2002/02.04.29
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 31389/1994/1992.10.20
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó