

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/410355/2020

2020.10.09

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 5505/0/A/49 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 9. 3. emelet. ajtó:2/B. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0		vegyes
Bejegyző határozat: 999584/1999/			töröl határozat: 60037/1/2000/00.02.09	
lakás	30	1 0	9/1000	vegyes
Bejegyző határozat: 60037/1/2000/00.02.09			töröl határozat: 70140/1/2000/94.10.06	
lakás	25	1 0	8/1000	vegyes
Bejegyző határozat: 70140/1/2000/94.10.06				

2. bejegyző határozat: 16104/1946/1949.07.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

\* tulajdoni hányad: 28/80 töröl határozat: 133073/1/2019/19.07.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 11549/1950/1950.05.04

töröl határozat: 133073/1/2019/19.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : ...

cím : ...

\* tulajdoni hányad: 10/80 töröl határozat: 189629/1/2017/17.12.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 11549/1950/1950.05.04

töröl határozat: 189629/1/2017/17.12.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : ...

szül. : ...

a.név : ...

cím : ...

\* tulajdoni hányad: 10/80 töröl határozat: 138723/1/2019/19.08.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 11549/1950/1950.05.04

töröl határozat: 138723/1/2019/19.08.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : ...

a.név : ...

cím : ...

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410355/2020

2020.10.09

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5505/0/A/49 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

H. R. É. SZ.

8. tulajdoni hányad: 10/80 törölő határozat: 180735/1/2017/17.11.24  
bejegyző határozat, érkezési idő: 11549/1950/1950.05.04

törölő határozat: 180735/1/2017/17.11.24

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: - - - - -

sz.név: - - - - -

szül.: - - - - -

a.név: - - - - -

cím: - - - - -

8. tulajdoni hányad: 5/40 törölő határozat: 70757/1/2017/17.03.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 11549/1950/1950.05.04

törölő határozat: 70757/1/2017/17.03.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: - - - - -

sz.név: - - - - -

szül.: - - - - -

a.név: - - - - -

cím: - - - - -

8. tulajdoni hányad: 6/40 törölő határozat: 216077/1994/1994.10.14  
bejegyző határozat, érkezési idő: 28207/1991/1991.09.05

törölő határozat: 216077/1994/1994.10.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: MRGLAR ALLEM

sz.név: - - - - -

szül.: - - - - -

a.név: - - - - -

cím: - - - - -

8. tulajdoni hányad: 12/80  
bejegyző határozat, érkezési idő: 216077/1994/1994.10.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

8. tulajdoni hányad: 5/90 törölő határozat: 113637/1/2018/18.06.03  
bejegyző határozat, érkezési idő: 70757/1/2017/17.03.17

törölő határozat: 113637/1/2018/18.06.03

jogcím: öröklés

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: - - - - -

sz.név: - - - - -

szül.: - - - - -

a.név: - - - - -

cím: - - - - -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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, PE 415

Oldal: 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/410355/2020

2020.10.09

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 5505/0/A/49 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H. R. ÉSZ

20. tulajdoni hányad: 5/80 törölő határozat: 113637/1/2018/18.06.08  
bejegyző határozat, érkezési idő: 70757/1/2017/17.03.17

törölő határozat: 113637/1/2018/18.06.08

jogcím: öröklés

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : ... t

sz.név: U

szül. : 19...

a.név : ...

cím : 2013 FORDA BIRDO ...

Nem hiteles tulajdoni lap

21. tulajdoni hányad: 10/80 törölő határozat: 34434/1/2018/18.01.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 180735/1/2017/17.11.24

törölő határozat: 34434/1/2018/18.01.10

jogcím: öröklés

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : ... a

sz.név: ...

szül. : ...

a.név : ...

cím : ...

Nem hiteles tulajdoni lap

22. tulajdoni hányad: 5/80 törölő határozat: 113637/1/2018/18.06.08  
bejegyző határozat, érkezési idő: 180629/1/2017/17.12.12

törölő határozat: 113637/1/2018/18.06.08

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : ... t

sz.név: Or

szül. : 19...

a.név : ...

cím : 2724 u

23. tulajdoni hányad: 5/80 törölő határozat: 113637/1/2018/18.06.08  
bejegyző határozat, érkezési idő: 180629/1/2017/17.12.12

törölő határozat: 113637/1/2018/18.06.08

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : ... t

sz.név: ...

szül. : ...

a.név : ...

cím : ...

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 4/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8300004/410355/2020

2020.10.09

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 5505/0/A/49 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 10/80

bejegyző határozat, érkezési idő: 34434/1/2019/19.01.10

jogcím: ajándékozás

utalás: II /11.

jogállás: tulajdonos

név : Körössi Zoltán

sz.név: Körössi Zoltán

szül. : - - - -

a.név : - - - -

cím : - - - -

15. tulajdoni hányad: 20/80

bejegyző határozat, érkezési idő: 113637/1/2019/19.06.08

jogcím: ajándékozás

utalás: II /9-10, II /12-13.

jogállás: tulajdonos

név : Körössi Zoltán

sz.név: Körössi Zoltán

szül. : - - - -

a.név : - - - -

cím : - - - -

16. tulajdoni hányad: 18/80

bejegyző határozat, érkezési idő: 133073/1/2019/19.07.19

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - - -

(képviseli: MNV Zrt.1133 Budapest, Pászonyi út 56.).

17. tulajdoni hányad: 5/80 töröl határozat: 158247/1/2019/19.09.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 158223/1/2019/19.08.01

töröl határozat: 158247/1/2019/19.09.18

jogcím: öröklés

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : - - - -

sz.név: - - - -

szül. : - - - -

a.név : - - - -

cím : 2/ - - - -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/410355/2020  
2020.10.09

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 5505/0/A/49 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

18. tulajdoni hányad: 5/80 törölő határozat: 158247/1/2019/19.09.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 130723/1/2019/19.08.01 törölő határozat: 158247/1/2019/19.09.18

jogcím: öröklés  
utalás: II /4.  
jogállás: tulajdonos  
név :  
sz.név: I  
szül. :  
a.név :  
cím : A

Nem hiteles tulajdoni lap

19. tulajdoni hányad: 10/80  
bejegyző határozat, érkezési idő: 158247/1/2019/19.09.18  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /17-18.  
jogállás: tulajdonos  
név : Körössy Zoltán  
sz.név: Körössy Zoltán  
szül. : 1954  
a.név : Bódi Olga  
cím : 1111 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 30-38. Esz. 7.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76930/2/1993/1993.02.19 törölő határozat: 123098/1/2003/03.04.03

Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:  
név: A XI. KER. BUDAFOKI ÚT 9. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ  
cím : 1114 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 9

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 70140/1/2000/94.10.06

- a társasház módosító okirat alapján a terület, s a közös tulajdoni hányad, s a cím az okirtnak megfelelően átvázoltva.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

XIX-324-G/2020

XIX-324-G/2020 H.B.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai polgármesteri Hivatal

XIX-938/2020

Budapest  
Bocskai út 39-41.  
1113

Mozsár Beatrix  
osztályvezető részére

Tárgy: 1111 Budapest, Budafoki út 9-11. - 5505/0/A/49 Hrsz. lakás

Tisztelt Mozsár Beatrix  
osztályvezető Asszony!

Megkaptam levelét a fenti ingatlannal kapcsolatban.  
Nem szándékozom eladni a fenti ingatlan 40/80-ad részét.  
Önöktől szeretném megvásárolni az Önök 12/80-ad részét.  
Az ingatlanban rész felújítást is elvégeztünk, mivel a lakásban nem lehet gázt  
használni, így a villanyt fel kellett újítani, de egyéb munkálatokat is  
megcsináltunk.

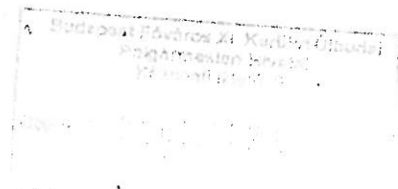
Várom ajánlatukat, hogy mennyiért szeretnék értékesíteni a 12/80-ad  
tulajdonukat.

üdvözlettel

*Körössy Zoltán*

Körössy Zoltán

Budapest, 2020.05.19.



## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BUDAFOKI ÚT 9. III. EMELET. 2/B.  
 HRSZ.: 5505/0/A/49 SZÁM ALATTI 25 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ LAKÁS  
 12/80-AD TULAJDONI HÁNYADÁNAK FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi lakás 12/80-ad tulajdoni hányadának forgalmi értékét 2020. szeptember 28-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	25 m <sup>2</sup>
Fajlagos négyzetméter ár	609 662,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan 12/80-ad tulajdoni hányadának becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>2 290 000</b>

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

A társasházashoz tartozó lakás 8/1 000-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke tartalmazza a hozzá tartozó telekhányad forgalmi értékét az értékelő részben foglaltak szerint:

Az ingatlan 12/80-ad felépítményének értéke	2.150.000,- Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke a 12/80-ad részre	140.000,- Ft
Mindösszesen	2.290.000,- Ft

Budapest, 2020. szeptember 28.

"BUDA-HOLD" 1.  
 Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
 1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
 Adószám: 10020472-49

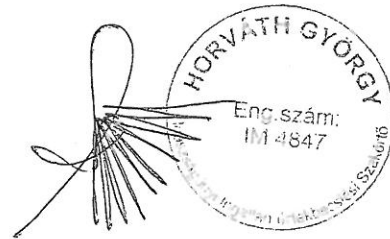


KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
 és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem-mérnök

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 **5505/0/A/49 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Budafoki út 9. szám alatti ingatlanon lévő III. emelet. 2/b. szám alatti társasházban lévő **lakás** ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának értékelésével, a közös tulajdonból a lakáshoz tartozó 8/1 000-ed tulajdoni hányad 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 alaprajzot és alapító okirat vonatkozó részeit.

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

### Helyszíni szemle

A megbízást követően 2020. szeptember 22-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a 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 vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

**Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, ha csak az értékelés másként nem említi.

**Kompetencia**

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

**Megbízástól való függés**

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A 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 kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

**AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK****ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)**

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

**Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
  - Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Használati szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

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

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

### Újraelőállítási költség számítás

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

A módszer fő lépései:

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

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

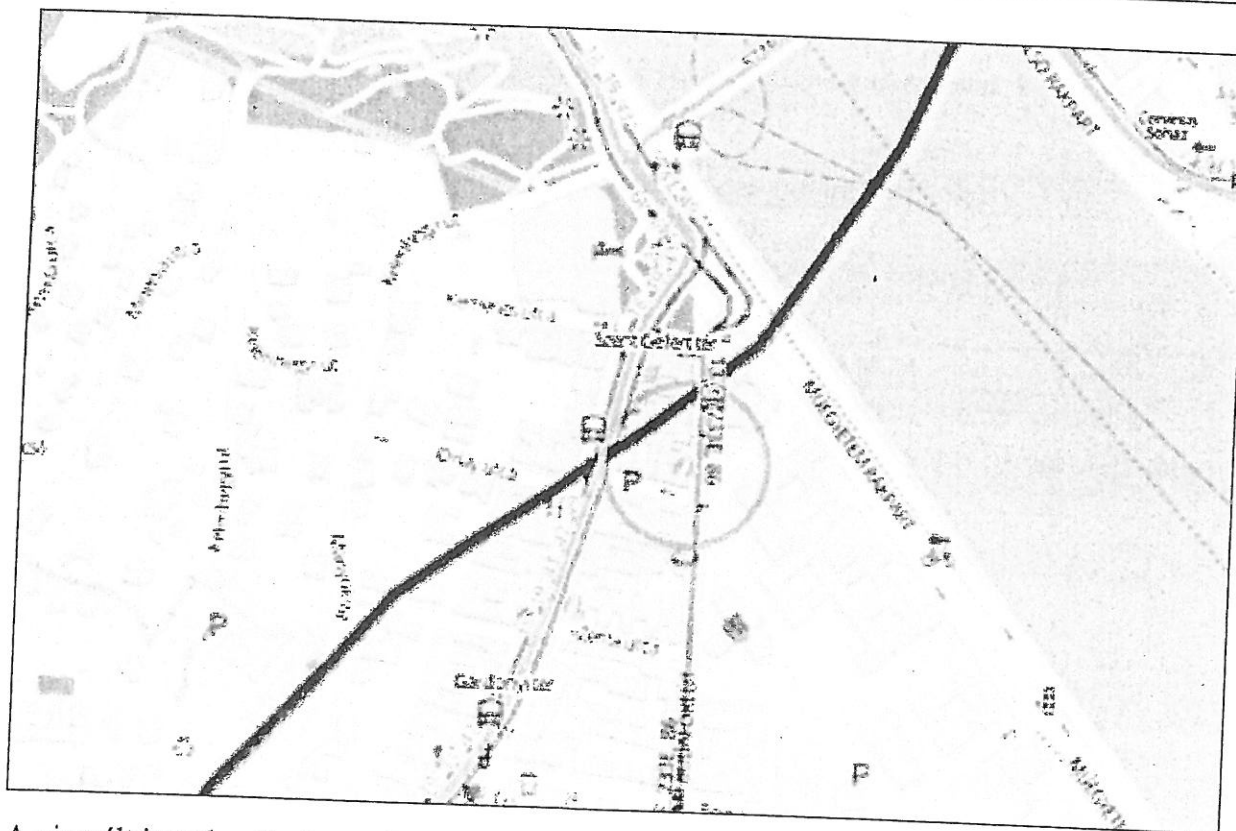
Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Budafoki út 9. III/2b. hrsz.: 5505/0/A/49

### AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Budafoki út 9. III. emelet. 2/b.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	5505/0/A/49
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1 177 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	25 m <sup>2</sup>
Az albetéthez a közös tulajdonból hozzátartozó osztatlan közös tulajdoni hányad szerinti telekméret	9,416 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	8/1 000
Az ingatlan résztulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 12/80

### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Lágymányos elnevezésű részén található, a Budafoki út Csiki utca sarkán álló, Budafoki út 9. szám alatti ingatlanon. Az értékelt ingatlan tartalmazó társasház bejárata a Budafoki útról nyílik.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, valamint a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem épületei, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1800-as évek vége, 1900-as évek elején épült be. A Budafoki út vizsgált oldalán zártosú beépítésű 4-6 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású, jellemzően lakó funkciójú épületek állnak.

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

Mivel az ingatlan nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. A nemrég átadott 4-es metró Gellért téri megállója az ingatlantól ~50m-re található. Az utóbuszok közül a Bartók Béla úton közlekedő 107E, 7-es vagy 7A jelű, valamint a Budafoki úton közlekedő 86-os jelzésű, míg a villamosok közül a 18-as, 19-es, 41-es, 47-es és 49-es jelű villamosokkal érhető 100 méteren belül találhatóak.

A környéken jelentős a gyalogos forgalom elsősorban a Műszaki egyetem felé.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 2 km-es belül elérhető.

### AZ ÉPÜLET ADATAI

A zárt sorúan, keretesen beépített sarok telken egy pince + földszint + 5 emelet és tetőtér kialakítású, magastetős, hagyományos téglaeépítésű, kb. az 1920-as években épített lakóépület áll. Az épület utcafronti részén, a földszinten üzlethelyiségeket alakítottak ki, a pincészinben tárolók vannak. Az emeleti részeken lakások találhatóak.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Szilárd ( feltételezhetően vasbeton födém )
Tetőszerkezet, fedés	Magastető, cserépfedés
Külső felületek	Vakolt festett, terméskő lábazat
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa szerkezetek, mázolt kivitelben
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, homlokzatok karbantartottak

### A LAKÁS ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	III. emeleti, épületen belüli függőfolyosó felől megközelíthető folyosóról nyíló lakás, a belső udvarra néző ablakokkal, déli tájolású, de az udvarra benyúló lépcsőházi mag miatt nem éri nap
Alapterülete	25 m <sup>2</sup>
Komfortfokozata	komfortos
Bevezetett közművek	villany, víz, gáz és csatornahálózat. Önálló fogyasztásmérő villanyórával, vízórával és gázórával rendelkezik. ( gázóra jelenleg lezárva )
Fűtés, meleg vízellátás	elektromosan fűthető, villanybojler ( gázbojler üzemben kívül )
Helyiségek	Szoba, teakonyha, fürdő, közlekedő
Nyílászárók	teljesen cserére szoruló ablakok és belső ajtók, bejárati ajtó

Belső felületek	teljesen cserére szoruló festések és csempe
Padlóburkolatok	teljesen cserére szoruló, kb. az 1990-es években készült kerámialap és korábbi parketta burkolatok
Minősítés	<b>teljes körűen felújítandó</b>

## ÉRTÉKELÉS

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

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló 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 követjük, 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 árakat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege, de a Műegyetem környezetében való elhelyezkedés miatt -5 %-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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

Helyszín	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
	Bp. XI. ker. Budafoki út 9. III. emelet 2/b. szám alatti lakás	Bp. XI. ker. Lágymányosi u. II. emeleti lakás	Bp. XI. ker. Budafoki út I. emeleti lakás	Bp. XI. ker. Budafoki út III. emeleti lakás	Bp. XI. ker. Kőrössi J. u. II. emeleti lakás
Leírás	III. emeleti, függő-folyosóról és épületen belüli folyosóról nyíló lakás, D-i tájolású, de lépcsőházra néző szoba, konyha, komfortos, magas tetős, közepes állapotú téglapépületben, a lakás teljesen felújítandó állapotú, villanyóra, vízóra, gázóra van, garázs nincs	II. emeleti, lépcsőházzal nyíló, DNY-i udvari tájolású, 1 szobás, egyedi mérésű távfűtés, teljesen felújított, közepes állapotú téglapépületben, jó műszaki állapotú garázs nincs	I. emeleti, lépcsőházzal nyíló, DNY-i udvari tájolású, 1 szobás, gázkonvektor fűtés, teljesen felújítandó, közepes állapotú téglapépületben, jó műszaki állapotú garázs nincs	III. emeleti, lépcsőházzal nyíló, utcai tájolású, 1 szobás, gázkonvektor fűtés, teljesen felújítandó, közepes állapotú téglapépületben, jó műszaki állapotú garázs nincs	II. emeleti, lépcsőházzal nyíló, utcai tájolású, 1 szobás, egyedi mérésű távfűtés, teljesen felújított, közepes állapotú téglapépületben, jó műszaki állapotú garázs nincs
Alapterület (m <sup>2</sup> )	25	40	31	40	27
Ingatlan ára (Ft)		36 990 000	28 000 000	34 250 000	27 900 000
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2020.	Kínálati áradat 2020.	Kínálati áradat 2020.	Kínálati áradat 2020.
Kínálati árrés/eltelt idő miatti korrekció	kis alapterületű, Műgyetem környéki lakás	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		878 513	858 065	813 438	981 667
<b>Módosító tényezők</b>					
Kerületen belüli elhelyezkedés	XI. ker. Budafoki út	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Tájolás	D-i, de sötét, mert lépcsőházra néző lakás	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	III. emelet	-3,0%	-5,0%	0,0%	-3,0%
Megközelíthetőség	épületen belüli folyosóról	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	25	10,0%	5,0%	10,0%	0,0%
Közművesítettség	villany, víz, csatorna, gáz	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, meleg víz	elektromos, villanybojler	-10,0%	-5,0%	-5,0%	-10,0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Befogadó épület	közepes állapotú	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	lift van	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		-23,0%	-25,0%	-15,0%	-33,0%
Módosított alapár	667 286	676 455	643 549	691 422	657 717
Kerekített fajlagos ár	667 000				
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>					<b>16 675 000</b>

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 <sup>2</sup> )		1 177
Tulajdoni hányad		0,08
Lakáshoz tartozó telek ( m <sup>2</sup> )		9,416
Telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )		200 000
Beépített ingatlan		-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )		941 600
<b>Az ingatlan értékében megjelenő telekár kerekítve</b>		<b>940 000</b>

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL**

	Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
Piaci díjak alapján			
<i>alapterület</i>	25	5 000	125 000
Kihasználtság		100,0%	125 000
Összesen			125 000
Éves bevétel		12 hó	1 500 000
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	45 000
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	45 000
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	45 000
Éves összes költség			135 000
<b>Éves bevétel</b>			<b>1 365 000</b>
Tőkésítési ráta		6,15%	
Ingatlan tőkeértéke			22 195 122
Felújítási költségek	200 000 Ft	m2	-5 000 000
<b>Az ingatlan forgalmi értéke hozamszámítással</b>			<b>17 195 122</b>

**Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése**

Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2020.09.01	0,65%
tranzakciós költségek	2020.09.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,50%
típus kockázat	25 m2-es lakás	2,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2020.09.01	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	16 675 000 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	17 195 122 Ft
Számtani középérték	16 935 061 Ft
Osztatlan közös tulajdon miatti csökkentés -10%	- 1 693 506 Ft
12/80-ad tulajdoni hányad értéke	15 241 555 Ft
<b><i>Az ingatlan 12/80-ad tulajdoni hányad becsült piaci értéke kerekítve</i></b>	<b>2 290 000 Ft</b>

Budapest, 2020. szeptember 28.

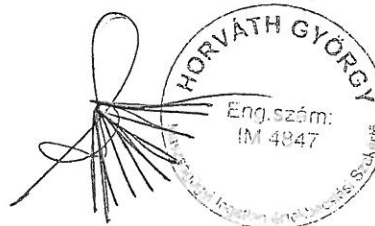


KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY  
Eng.szám:  
IM 4847

HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzemtechnikus

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolata  
Alaprajz