

Szántó Katalin

Tisztelt Hománé Bederna Szilvia, Lakásgazdálkodási Osztály!

Hivatkozva 2020. július 31-én kelt levelükre, szeretném megerősíteni vételi szándékomat a Ménesi út 34. fszt. 3. lakásra, így két szobával tudnánk bővíteni az Önök lakása mellett lévő lakásunkat.

A lakás adottságait ismerve, miszerint:

- szuterén, komfort nélküli,
- nincs benne WC, és nem is nagyon kialakítható
- nincs fürdőszoba
- nincs fűtés
- a kéménye életveszélyes
- az ablakok, nyílászárók cseréire szorulnak
- a falak vízesek
- az villany és vízvezetékeket újra ki kell építeni

Az évek során annyira el lettek hanyagolva a helyiségek, hogy fertőtlenítés, bontás, és nagyobb összeg ráfordítása szükséges ahhoz, hogy egyáltalán be lehessen lépni. A megfelelő életvitelhez, a csupasz falakig vissza kell bontani a szobákat, szigetelni kell, új padlózat kialakítása szükséges.

Fentiek ismeretében, és az Önök levelében közölt fizetési feltételek mellett, miszerint a vételi összeget azonnal, és egy összegben kell kifizetni, így vételi szándékomat 3.000.000.-Ft-ban, azaz Hárommillió forintban határozom meg.

Budapest, 2020. augusztus 13.

Tisztelettel:

Szántó Katalin

1118 Budapest Ménesi út 34. fszt.3.

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mogrendelés szám:8000004/401425/2020

2020.10.05

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4940/11/A/8 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Ménései út 34. Földszint. ajtó:3. "Felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	31	1 0	92/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999987/1999/1999.03.16		törölő határozat:	178735/2/2010/10.10.28
lakás	31	1 0	92/1007	önkormányzati
Bejegyző határozat:	178735/2/2010/10.10.28			

2. bejegyző határozat: 189501/1992/1992.11.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 189501/1992/1992.11.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST Szombolyai utca 5

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 135971/1/2006/06.05.10

törölő határozat: 133525/1/2007/07.04.17

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név : T

sz.név: T

szül. : T

a.név : T

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Ménései út 34. Esz.3

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 178735/1/2010/10.09.20

törölő határozat: 178735/2/2010/10.10.28

Társasház alapító okirat módosítás iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Ménései út 34.

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004401425/2020
 2020.10.05

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4940/11/A/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HÍRÉS Z

A bejegyző határozat, érkezési idő: 178735/1/2010/10.09.20

törölő határozat: 178735/2/2010/10.10.28

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név :

sz.név:

szül.:

a.név :

el' a

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Mánási út 34. fsz.1.

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/401432/2020

2020.10.05

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 4940/11/A/3 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI. KER. Mánási út 24. Földszint. ajtó: 4. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Lakás	32	1 0	84/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999987/1999/1999.03.16			törölő határozat: 370448/2/2005/05.12.12	
Lakás	32	1 0	84/1000	magán
Bejegyző határozat: 370448/2/2005/05.12.12			törölő határozat: 178735/2/2010/10.10.28	
Lakás	32	1 0	84/1007	magán
Bejegyző határozat: 178735/2/2010/10.10.28				

2. bejegyző határozat: 189501/1992/1992.11.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 146368/1993/1993.06.02

törölő határozat: 146368/1993/1993.06.02

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 189501/1992/1992.11.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST Zaombolyai utca 5

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 245000/1/2004/04.07.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 146368/1993/1993.06.02

törölő határozat: 245000/1/2004/04.07.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

a.név:

cím: 1110 BUDAPEST XI. KER. Mánási út 24 földszint 4

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 370448/2/2005/05.12.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 119001/1/2004/04.03.23.

törölő határozat: 370448/2/2005/05.12.12

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név:

sz.név:

szül.:

a.név:

cím: 11.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:5000004/401432/2020

2020.10.05

BUDAPEST XI. KER.

Belterület: 4940/11/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 118164/1/2009/09.05.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 370448/2/2005/05.12.12

törölő határozat: 118164/1/2009/09.05.29

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
a.név : K
cím : 7500

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 141861/1/2013/13.09.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 118164/1/2009/09.05.29

törölő határozat: 141861/1/2013/13.09.17

jogcím: adásvétel
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
a.név :
cím : BEI

duyt

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 141861/1/2013/13.09.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 118164/1/2009/09.05.29

törölő határozat: 141861/1/2013/13.09.17

jogcím: adásvétel
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név :
sz.név:
szül. :
a.név :
cím : BI

erts

erts

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 34534/2/2014/14.01.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 141861/1/2013/13.06.27

törölő határozat: 34534/2/2014/14.01.09

jogcím: vétel
utalás: II /5-6.
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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatok

Megrendelés szám:8000004401432/2020

2020.10.05

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 4940/11/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 163022/2/2018/18.09.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 34534/2/2014/14.01.09

törölő határozat: 163022/2/2018/18.09.06

jogcím: vétel

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név : XXXXXXXXXXXXX

sz.név:

szül. :

a.név : XXXXXXXXX

cím : 1

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163022/2/2018/18.09.06

jogcím: adásvétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Szántó Katalin Csilla

sz.név: Szántó Katalin Csilla

szül. :

a.név : XXXXXXXXX

cím :

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 260788/1/2002/02.10.07

törölő határozat: 203317/1/2004/04.06.09

Jelzálogjog 6 000 000 FT, azaz hatmillió FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK RT.

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Deák Ferenc utca 7-9.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 260788/1/2002/02.10.07

törölő határozat: 203317/1/2004/04.06.09

Elidegenítési és terhelési tilalom a III/1 sorszám alatti jelzálogjog biztosítására.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK RT.

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Deák Ferenc utca 7-9.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 119001/1/2004/04.03.23

törölő határozat: 245000/1/2009/04.07.14

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név : XXXXXXXXXXXXX Iásné

sz.név: XXXXXXXXXXXXX

szül. : XXXXXXXXXXXXX

a.név : XXXXXXXXXXXXX

cím : 1111 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 9. II/5.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/401432/2020

2020.10.05

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4940/11/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

* bejegyző határozat, érkezési idő: 178735/1/2010/10.09.20

törölő határozat: 178735/2/2010/10.10.28

Társasház alapító okirat módosítás iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Mánesi út 34.

* bejegyző határozat, érkezési idő: 178735/1/2010/10.09.20

törölő határozat: 178735/2/2010/10.10.28

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név

sz.név:

szül. : 19..

a.név : V

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Mánesi út 34. fsz.1.

* bejegyző határozat, érkezési idő: 111293/1/2013/13.06.27

törölő határozat: 141861/1/2013/13.09.17

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név : Kristóf Mária

szül. : 1960

a.név

cím : 1021 BUDAPEST II. KER. RGVösvölgyi út 112.fsz.2.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET MÉNESI ÚT 34. FSZT. 3.

HRSZ.: 4940/11/A/8 SZÁM ALATTI 31 M² ALAPTERÜLETŰ LAKÁS

FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi lakás 1/1-ed 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	31 m ²
Fajlagos négyzetméter ár	406 452,- Ft/m ²
Az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának becsült piaci értéke kerekítve	12 600 000

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

A társasházasított lakás 82/1 007-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke tartalmazza a hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét az értékelő részben foglaltak szerint:

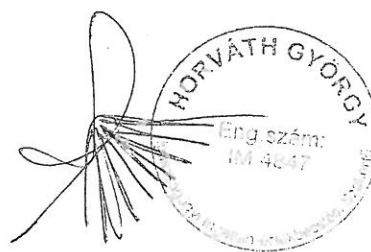
Az ingatlan felépítményének értéke	3.400.000,- Ft
Az ingatlanhoz tartozó alap esetben tartozó telekhányad értéke	9.200.000,- Ft
Mindösszesen	12.600.000,- Ft

Budapest, 2020. szeptember 28.

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Állásnév: 10520447-2-43



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.) a **4940/11/A/8 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Ménesi út 34. szám alatti ingatlanon lévő fszt. 3. szám alatti társasházban lévő **lakás** ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának értékelésével, a közös tulajdonból a lakáshoz tartozó 82/1 007-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 25-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a fényképfelvételek a mellékletek között megtekinthetők.

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 vagyonerőtelés 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben 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 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 vagyonerőtelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

Felelősség kizárása

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, 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 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 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 tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

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

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

Újraelőállítási költség számítás

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

A módszer fő lépései:

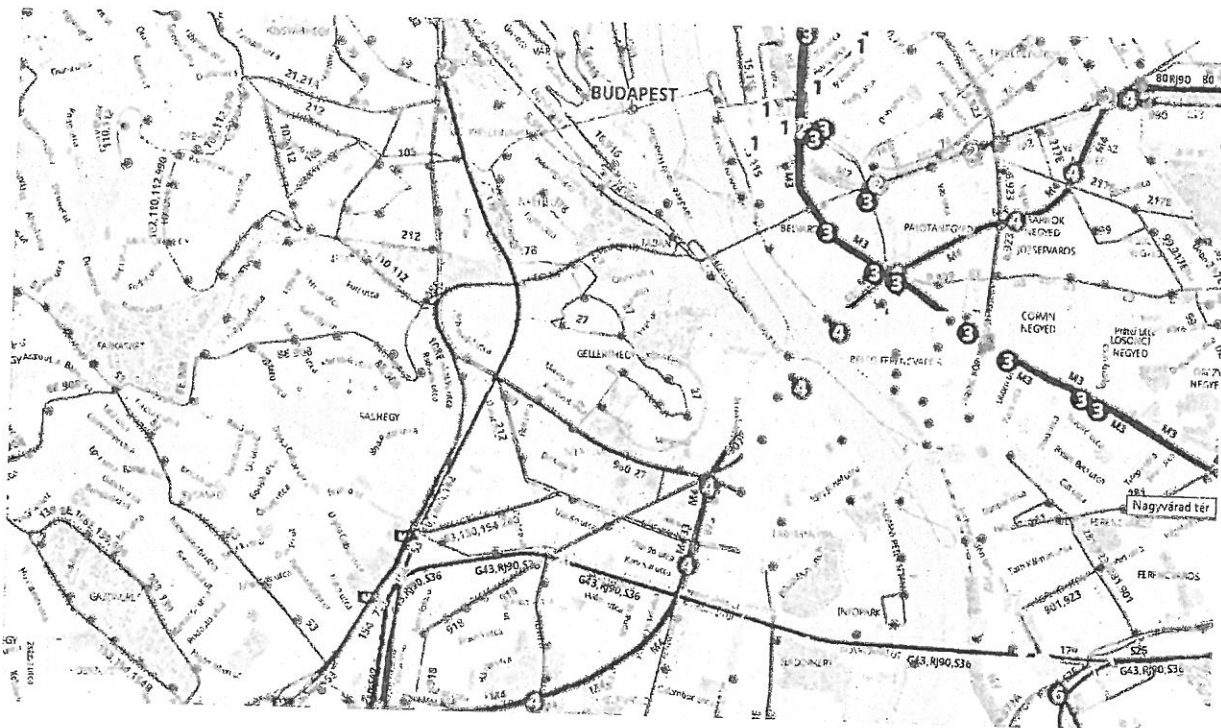
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Ménesi út 34. fszt. 3.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	4940/11/A/8
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1 125 m ²
Az albetét alapterülete:	31 m ²
Az albetéthez a közös tulajdonból hozzátartozó osztatlan közös tulajdoni hányad szerinti telekméret	91,60873882820258 m ²
Közös tulajdoni hányad:	82/1 007
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 Ménesi út 34. szám alatt található, az ingatlanon lévő épület földszintjén.

Tárgyi ingatlan szűkebb és tágabb környezetében is jellemzően lakó ingatlanok találhatók, illetve néhány középület is. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as és az 1960-as években 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 egy földszint + II emelet lapostető épület található, amelynek a földszintjén található a vizsgált lakás. Az épület feltételezhetően az 1930-as évek elején épülhetett. Az épületben lévő vizsgált lakás feltételezhetően évek óta üresen áll, teljesen elhanyagolt.

Alapozás	valószínűsíthetően beton vagy téglalapok
Felmenő falazat	tégla falazat
Födémek	valószínűsíthetően acélgerendás
Tetőszerkezet, héjalás	lapostető, bitumenes csupaszlemez fedéssel
Külső felületek	simított vakolatú felületek
Nyílászáró szerkezetek	műanyag bejárati ajtó, kapcsolt gerébtokos faszerkezetű ablakok (teljesen tönkrement állapotban)
Lépcsőház	udvar felőli bejáratlal lehet 3 lakást egy külön belső folyosóról lehet megközelíteni a közös mosókonyhával, WC-vel együtt
Általános minősítés	a befogadó épület a korából adódóan közepes állapotú, a földszint belső padlószint kb. 50 cm-el lejjebb van a járdától, ezért vizesedik a fal

A LAKÁS ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	földszinti, épületen belüli folyosó felől megközelíthető lakás, az előkertre néző ablakokkal, északi tájolású
Alapterülete	31 m ²
Komfortfokozata	komfort nélküli

Bevezetett közművek	villany, víz, gáz és csatornahálózat. Önálló fogyasztásmérő villanyórával, vízórával és gázórával rendelkezik.
Fűtés, meleg vízellátás	Cserépkályha van, illetve elektromosan volt fűthető
Helyiségek	Szoba, konyha, külső WC
Nyílászárók	teljesen cserére szoruló ablakok és belső ajtók, bejárati ajtó új
Belső felületek	teljesen cserére szoruló festések, málladozó, vizesedő vakolat és csempe
Padlóburkolatok	teljesen cserére szoruló, kb. az 1980-as években készült márvány mozaiklap és korábbi parketta burkolatok, amelyek a vizesedés miatt korhadnak
Minősítés	teljes körűen felújítandó és komfortosítandó lakás

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 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Helyszín	Bp. XI. ker. Ménesi út 34. földszint 3. 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, épületen belüli folyosóról nyíló lakás, É-i tájolású, előkertre néző szoba, konyha, komfort nélküli, lapostetős, közepes állapotú tégláépületben, a lakás teljesen felújítandó állapotú, villanyóra, vízóra, gázóra van. garázs nincs	földszinti, lépcsőházzal nyíló, D-i udvari tájolású, 1+1 félszobás, gáz cirkó fűtés, teljesen felújított, jó állapotú téglá épületben, jó műszaki állapotú garázs nincs	földszinti, lépcsőházzal nyíló, Ny-i tájolású, 1+1 félszobás, gáz cirkó fűtés, közepes állapotú téglá épületben, felújított műszaki állapotú, garázs nincs	földszinti, lépcsőházzal nyíló, Ny-i tájolású, 1+1 félszobás, gáz cirkó fűtés, közepes állapotú téglá épületben, felújítandó műszaki állapotú, garázs nincs	földszinti, lépcsőházzal nyíló, D-i udvari tájolású, 1+1 félszobás, gáz cirkó fűtés, teljesen felújított, jó állapotú téglá épületben, jó műszaki állapotú garázs nincs
Alapterület (m ²)	31	35	43	46	41
Ingatlan ára (Ft)		41 900 000	41 900 000	36 900 000	41 400 000
Adat forrása / időpontja		Kínálási áradat 2020.	Kínálási áradat 2020.	Kínálási áradat 2020.	Kínálási áradat 2020.
Kínálási árrés/eltelt idő miatti korrekció	kis alapterületű, Gellért-hegyi lakás	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Komfortfokozat	komfort nélküli	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Fajlagos alapár (Ft/m ²)		861 943	701 581	577 565	727 024
Módosító tényezők					
Kerületen belüli elhelyezkedés	XI. ker. Ménesi út	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Tájolás	É-i, előkertre néző lakás	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint, de kb. 50 cm-t a földben van	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Megközelíthetőség	épületen belüli folyosóról	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	31	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna, gáz	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, meleg víz	cserépkályha, villanybojler	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	-25,0%	-25,0%	-10,0%	-25,0%
Befogadó épület	közepes állapotú	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	panoráma nincs	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		-50,0%	-45,0%	-30,0%	-45,0%
Módosított alapár	405 250	430 972	385 870	404 296	399 863
Kerekített fajlagos ár	405 000				
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével					12 555 000

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)	
Tulajdoni hányad	1 125
Lakáshoz tartozó telek (m ²)	0,0814299900695134
Telekár (Ft/m ²)	91,60873882820258
Beépített ingatlan	200 000
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár kerekítve	9 160 873,882820258
	9 200 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL			
	Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Piaci díjak alapján			
<i>alapterület</i>	31	4 000	124 000
Kihasználtság		100,0%	124 000
Összesen			124 000
Éves bevétel		12 hó	1 488 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	44 640
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	44 640
Felújítási költség alap	Éves bevétel	3%	44 640
Éves összes költség			133 920
Éves bevétel			1 354 080
Tőkésítési ráta		6,15%	
Ingatlan tőkeértéke			22 017 561
Felújítási költségek	300 000 Ft	m2	-9 300 000
Az ingatlan forgalmi értéke hozamszámítással			12 717 561

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	31 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.

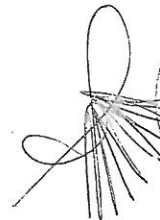

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	12 555 000 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	12 717 561 Ft
Számtani középérték	12 636 280 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i>	12 600 000 Ft

Budapest, 2020. szeptember 28.



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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
 Nem hiteles tulajdoni lapok másolata
 Alaprajz