

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

L15

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 7.		
Iktatószám:	XIX-1775/2020	
2020 NOV 30.		
előszám:	mellettkel:	előadó:
	db	H.B.Sz.

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

ea

Alulírott (név:) Kapiteiny József bérlo/bérlőtárs,

valamint bérlo/bérlőtárs

1048. B. V. Ferenc-erdő 21. X. 59 szám alatti, önkormányzati tulajdonú lakás

bérlője/bérlőtársa bejelentem/bejelentjük vételi szándékomat/szándékunkat az általam/általunk

bérelt lakásra.

Kérem/kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy az általam/általunk bérelt ingatlant elidegenítésre kijelölni szíveskedjenek.

Amennyiben a bizottság az általam/általunk bérelt ingatlant elidegenítésre kijelöli, úgy vállalom/vállaljuk, hogy az értébecslés költségét megtérítem/megtérítjük.

Jelen kérelem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 20/2015. (IV. 29.) önkormányzati rendelete értelmében készült.

Dátum: 2020. XI. 21.

Kapiteiny József
bérlo/bérlőtárs

.....
bérlo/bérlőtárs

telefonszám: e-mail:

FN/2017.2.908/2020

MÓDOSÍTÁS

mely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (1113 Budapest, Bocskai út 39-41. képviseli: dr. László Imre polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről:

Név: **Kapitány József**

Anyja neve: **J**

Szül. hely. idő:

Lakcím: **1048 BUDAPEST, FARKASERDŐ U. 21 lph.: 1, em.: 10, ajtó: 59**

mint bérlő (továbbiakban: **Bérlő**) között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1) Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XI. kerület, **76561/110/A/178** hrsz-ú természetben **1046 Budapest Farkaserdő u. 21 01. lh. 10. em. 59.** szám alatti összesen **31 m²** alapterületű, **összkomfortos** komfortfokozatú, **1 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 WC** helyiségekből álló társasházi lakás az alapító okirat szerinti mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból hozzátartozó **21/10000-d** tulajdoni illetőséggel együtt.

2) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlant **1995. 05. 01. napjától határozatlan időtartamra**, jelenlegi megtekintett és elfogadott műszaki állapotban.

3) A bérbeadás jogcíme: **bérlőtárs (Kapitányné Lippai Edit) 2019. július 2-án bekövetkezett halála miatti bérleti szerződés módosítás.**

4) Szerződő felek megállapodása szerint Bérlő a lakásbérleti jogviszony létrejöttének napjától az alábbi költség megfizetésére köteles úgy, hogy a bérleti díj minden hónap utolsó napján esedékes.

Lakásbérleti díj - Áfa mentesség oka: ÁFA tv.85-87.§-ban foglalt előírások alapján 17 577 Ft

Lift díj - Áfa mentesség oka: ÁFA tv.85-87.§-ban foglalt előírások alapján 15 Ft

Lakásbérleti díj Összesen: 17 592 Ft

lakbér: a 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK rendeletben foglaltak alapján.

szemétdíjat a lakbér tartalmazza.

víz-csatornadíj: a szolgáltató felé a megkötött szerződés szerint a mindenkor érvényes Fővárosi Közgyűlés rendeletében megállapított hatályos egységgel.

A **gáz és villany** fogyasztást Bérlő a szolgáltatók felé közvetlenül köteles megfizetni.

Bérbeadó haladéktalanul és előzetes bejelentés nélkül jogosult számláin, a közüzemi díjakban bekövetkezett változások érvényesítésére.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba bocsátás napjától fizet a közüzemi szolgáltatók felé, valamint a bérleti szerződés kézhezvételét követő 8 napon belül a közüzemi szolgáltatóknál a mérőórákat nevére átíratja, és 15 napon belül ennek tényét igazolja. Amennyiben a bérlő közüzemi szolgáltatókkal a szerződést a meghatározott időn belül nem köti meg, továbbá a közüzemi díjakat nem fizeti, a bérleti jogviszony az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (3) bekezdés alapján felmondásra kerül.

A Bérlő jelen szerződés aláírásával felhatalmazza Bérbeadót arra, hogy a közüzemi szolgáltatókat rendszeresen megkeresse abból a célból, hogy Bérlő és a szolgáltatók között létrejött szerződés szerinti fizetési kötelezettség teljesítéséről információkat szerezzen be.

Bérlő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a közüzemi szolgáltatók a jelen szerződésen túlmenő egyedi felhatalmazást is kérnének, úgy azt haladéktalanul megadja a Bérbeadó részére.

A Bérlő minden negyedévet követő hó 20. napjáig köteles a közüzemi számlák teljesítését Bérbeadó felé igazolni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlo a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy azt felmondásnak minősülő szerződésszegésnek tekintik.

5) Bérlo a Bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekeit, valamint szülőjét.

Bérbeadó hozzájárulása nélküli befogadás szerződésszegésnek minősül és megalapozza a lakásbérleti szerződés felmondását.

Házastársak közös kérelmére bérletársi szerződést kell kötni.

6) Az 1. pontban megjelölt lakásban a bérlo egyedül lakik.

A Bérlo köteles a bérlemény címén a bérleti szerződés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül lakóhelyet létesíteni, és személyi okmányaiban azt feltüntetni. A Bérlo köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérbeadott lakásban életvitelszerűen lakni, illetve két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartalmát köteles a bérbeadó részére bejelenteni. A távollét okának fennállását az orvos, a munkáltató, a tanintézet vezetőjének igazolásával, illetőleg más, hitelesnek elfogadható okirattal kell igazolni. A kettő hónapot meghaladó indokolatlan távollét szerződésszegésnek minősül és megalapozza a bérleti szerződés felmondását.

7) Bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbavételi jegyzőkönyv aláírásával igazoltan köteles a Bérlonek átadni. A birtokba vételi jegyzőkönyv a szerződés mellékletét képezi. Harmadik személyt a szerződés egész időtartama alatt nem illet meg olyan jog, amely Bérlot a használatban akadályozná, vagy korlátozná.

8) A Bérbeadó az 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdés értelmében a Hiteles Energetikai Tanúsítvány elkészítésére jelen szerződés esetében nem köteles.

9) Bérlo a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést csak Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet. Bérbeadó megtagadhatja a hozzájárulást amennyiben a szerződő felek életkora vagy egyéb életkörülményei alapján Bérlo eltartásra nem szorul, illetőleg az eltartó eltartásra nem képes.

Bérbeadó megtagadhatja a hozzájárulást, ha más eltartottal is fennáll szerződése, továbbá, ha az eltartó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, illetve más szervezet.

10) Bérlo a bérlet egész tartama alatt köteles a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatra, továbbá köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről olyan időpontban és módon, ahogy azt a lakás és a lakberendezések állapota szükségessé teszi. Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérlo vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, Bérbeadó a Bérlotól a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

11) A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését jogosult ellenőrizni, melynek türése a Bérlo köteles.

Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény illetőleg vészhelyzet fennállása miatt a lakáson belüli szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.

12) Bérlo a lakás átalakítására nem jogosult, minden változtatás kizárólag Bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján történhet.

13) Ha Bérlo lakbért, a külön szolgáltatás díjait a fizetésre megállapított határidő lejártát követő bérbeadói felszólítás ellenére sem fizeti meg, az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdés alapján Bérbeadó a közlést követő nyolc nap elteltével írásban felmondással élhet.

Ha Bérlo jelen szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt kötelezettségének Bérbeadó írásbeli felszólítására sem tesz eleget, az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (3) bekezdés alapján Bérbeadó a felmondás alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül a bérleti jogviszonyt írásban felmondhatja.

14) Szerződő felek megállapodása szerint a szerződés megszűnésekor a Bérlo köteles a lakást és a leltárív szerinti lakásberendezéseket rendeltetésszerű állapotban Bérbeadónak visszaadni. Bérlo köteles a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket felmondani, a lakás visszaadásakor rögzített mérőóra állásoknak megfelelő végszámlák befizetését igazolni.

Bérlő kijelenti, hogy Bérbeadóval szemben, jelen lakásbérleti jogviszonyából semmilyen jogcímen követelése nem áll fenn. A Bérlő a bérleti jogviszonya bármely okból történő megszűnése esetén – így akár a határozott idő letelte előtti megszűnés esetén is – elhelyezésre, vagy elhelyezés helyett pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

16) Bérlő az épületre vonatkozó házirendet köteles betartani.

Szerződő felek jelen lakásbérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá azzal, hogy a nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros XI. kerületi Önkormányzat 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK rendelet az irányadó.

Budapest, 2020 DEC 3 o.

Bérbeadó

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
képviselőjében

Skapitány László

Bérlő



dr. László Imre polgármester

2020 DEC 3 o

2020 DEC 17.

Ellenjegyeztem:

Vargáné dr. Kálmán Zsuzsanna



ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, IV. KERÜLET, FARKAS-ERDŐ UTCA 21. X/59. (HRSZ.: 76561/110/A/178)

SZÁM ALATTI, 36 M² ALAPTERÜLETŰ LAKÁS MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2021. március 12-ei határnappal az összehasonlítható adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk az osztatlan közös tulajdon szerinti csökkentéssel:

Az albetét alapterülete	36 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	464 444,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	16 720 000,- Ft
Az ingatlan 872/1000-ed tulajdoni hányadának becsült piaci értéke kerekítve	14 579 840,- Ft

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

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 21/10 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	16 200 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	520 000 Ft

Budapest, 2021. március 12.

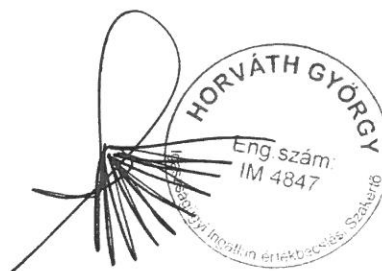
"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523447/243

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 Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **76561/110/A/178 helyrajzi számú**, Budapest, IV. kerület, Farkas-erdő utca 21. X. emelet 59. szám alatti elhelyezkedésű **lakás 872/1000-ed** tulajdoni hányadának értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISIO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40.) szakértő céget.

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

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

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzokat.

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

Helyszíni szemle

2021. március 10-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**Felhasználás**

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatók 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 Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte 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 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, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

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

Irat- és dokumentáció kezelés

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

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

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

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

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végso 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 értékelhetők.

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 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 legkevesbé 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 újratertemzésének 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 a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest IV. kerület Farkas-erdő utca 21. X. emelet 59.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	76561/110/A/178 (3 119 m ²)
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	6,5499 m ²
Az albetét alapterülete:	36 m ²
Közös tulajdoni hányad:	21/10 000
Az ingatlan tulajdonosai:	XI. kerületi Önkormányzat 872/1000- ed tulajdoni hányad 1113 Bp. Bocskai út 39-41. Kapitány József 128/1000-d tulajdoni hányad 1046 Bp. Farkas-erdő u. 21.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest IV. kerületében, annak Káposztásmegyeri részén, közvetlenül a Farkas-erdő melletti részen a Farkas-erdő és Sziggyártó utca, illetve Kordován tér találkozásánál helyezkedik el.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően 4 és 10 emeletes az 1980-as években épült paneles technológiájú társasházak lakóingatlanok találhatók. Az ingatlan közvetlen közelében található a Vasas Jégpálya központ létesítményei, illetve több általános iskola és a Farkas-erdő zöldterület.

Az épület földszintjén üzletek, szolgáltatások nyertek elhelyezést.

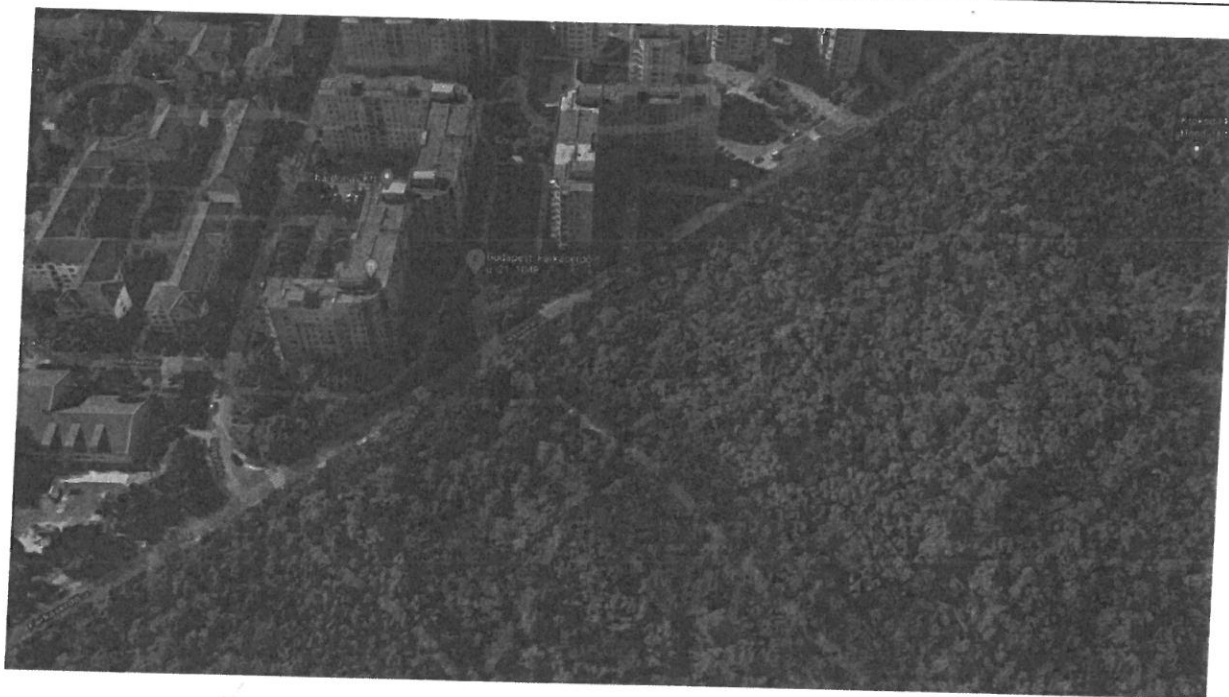
Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotúak. A gyalogos forgalmat aszfaltozott és térkő burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan a Farkaserdő utcán helyezkedik el, illetve a külső Szilágyi út sincs messze tőle, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető.

Tömegközlekedési eszközök: a Farkaserdő utcán közlekedő 126, 126A és 296 jelű autóbuszok, a 14-es jelű villamos, amelyek megállói kb. 100-300 méteren belül elérhetők.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek, szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola kb. 500 méteren belül megtalálhatók, a IV. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag jól megközelíthetően, kb. 2 kilométeren belül érhető el.

AZ ÉPÜLET ADATAI



A 3 119 m² nagyságú telken ún. úszótelkes kialakítással, földszint + 10 emelet + lapostető szintszámú, 8 lépcsőházas, 10 emeletes panel épület áll, amely feltételezhetően az 1980-as években épült. Az épületben lévő lakások a lépcsőházakon át megközelíthetőek.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, cölöpalapok
Felmenő falazat	Vasbeton szendvics szerkezet
Födém	Vasbeton elemek
Tetőszerkezet, héjalás	Lapostető, bitumenes csupaszlemez
Külső felületek	Panelprogramos hőszigetelés nem készült
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően SOFA típusú hőszigetelt üvegezésű fa ablakok, erkélyajtók, vagy az egyes lakások tulajdonosai által kicserélt nyílászárók
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú

A LAKÁS ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező lakás a X. emeleten, a lépcsőházból nyíló bejárattal rendelkezik.

A lakás 1 szoba és kiszolgáló helyiségekből áll. A helyszíni szemle időpontjában az értékelt ingatlan lakott. A vizsgált lakás az 1980-as évekbeli kialakítással rendelkezik, felújítva nem volt, így elhasználódott PVC padló, illetve a hidegpadló burkolatok is cserére szorulnak. Konyhabútor van benne, de cserélendő, a homlokzati ablakok gyenge minőségű SOFA típusú hőszigetelt üvegezések, cserére szorulnak, a bejárati ajtó szintén cserére szorul. Az ingatlan a víz-, csatorna és elektromos hálózatra is rá van kötve. A fűtés és melegvíz ellátás távfűtésről biztosított.

A lakás teljes felújítása szükséges.

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Lépcsőház felől megközelíthető, a tulajdoni lap megnevezése szerint lakás.
Alapterülete	36 m ² ; belmagasság: 2,5 m.
Bevezetett közművek	Villany, víz, csatorna (önálló hideg- és melegvíz, illetve villany fogyasztásmérő órákkal rendelkezik)
Fűtés	Fűtése központi fűtés (távfűtés), nem mérhető
Meleg vízellátás	távfűtés
Helyiségek	1 db szoba, előtér-közlekedő, fürdő-WC, konyha, erkély
Nyílászárók	Faszerkezetű bejárati ajtó és gyenge minőségű SOFA típusú ablakok, erkélyajtó
Belső felületek	Festett, tapéta és csempeburkolat gyenge minőségű
Padlóburkolatok	PVC gyenge minőségű
Minősítés	Felújítandó műszaki állapotú lakás

ÉRTÉKEKELÉS

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

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló lakások adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő.

Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert.

Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, hasznosíthatóságot, komfort fokozatot és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Az ingatlanpiacon az összehasonlító adatok között lévő összkomfortos, hasonlóan garzonlakások kínálati adatainál értébecslésünk során 5% csökkentést alkalmaztunk a felmérésünk alapján.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. IV. ker. Farkas-erdő u. 21. X/59.	Bp. IV. ker. Farkas-erdő u. II. emelet	Bp. IV. ker. Kordován tér VI. emelet	Bp. IV. ker. Kordován tér VIII. emelet
Leírás	teljeskörű felújításra szoruló ún. garzonlakás, utcai, házak közé néző tájolású. közművek: villany, víz, csatorna. távfűtés nem mérhető (panelprogramban nem vett részt) legfelső, tető alatti szinten lévő lakás	II. emeleti, felújítandó állapotú, 1 szobás összkomfortos nem mérhető távfűtéses lakás, eredeti ablakokkal, erkély van (panelprogramban nem vett részt)	VI. emeleti, részben felújított állapotú, 1,5 szobássá átalakított, összkomfortos nem mérhető távfűtéses lakás, eredeti ablakokkal, erkély van (panelprogramban nem vett részt)	VIII. emeleti, részben felújítandó állapotú, 1 szobás, összkomfortos nem mérhető távfűtéses lakás, eredeti ablakokkal, erkély van (panelprogramban nem vett részt)
Alapterület összesen (m2)	36	36	36	37
Ingatlan nettó ára (Ft)		25 500 000	25 900 000	23 200 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2021	ingatlan.com 2021	ingatlan.com 2021
Kínálati ár		-5%	-5%	-15%
Fajlagos átlagpár (Ft/m2)		672 917	683 472	595 676
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	IV. ker.	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	lépcsőház felől	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	X. emelet, utcára, épületek közé néz	-10,0%	-5,0%	-5,0%
Alapterület	36	0,0%	0,0%	0,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna, távfűtés	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	távfűtés, központi nem mérhető	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó	0,0%	-5,0%	0,0%
Egyéb	erkély van	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	zárófödém alatti lakás	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Összes módosítás		-15,0%	-20,0%	-15,0%
Módosított alapár	511 441	510 000	518 000	506 324
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:				18 411 876

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 különböztetve is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Telek mérete (m ²)	3 119
Tulajdoni hányad	0,0021
Az albetéthez tartozó telek (m ²)	6,5499
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	100 000
Korrekcio az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-20%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	523 992
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	520 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL				
		Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek				
Piaci díjak alapján				
alapterület		36	3 000	108 000
Kihasználtság			95,0%	102 600
Összesen				102 600
Éves bevétel			12 hó	1 231 200
Költségek				
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel		2%	24 624
Menedzselési költségek	Éves bevétel		2%	24 624
Felújítási költség alap	Éves bevétel		2%	24 624
Éves összes költség				73 872
Éves bevétel				1 157 328
Tőkésítési ráta			5,35%	
Ingatlan tőkeértéke				21 632 299
Felújítási költségek	80 000 Ft	m2		-2 880 000
Az ingatlan forgalmi értéke hozamszámítással				18 752 299

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2021.03.01	0,85%
tranzakciós költségek	2021.03.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma	lakás	1,50%
típus kockázat	36 m2-es lakás	1,00%
regionális kockázat	Budapest, IV. ker.	1,50%
Hozam ráta	2021.03.01	5,35%

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	18 411 876 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	18 752 299 Ft
Számtani középérték	18 582 088 Ft
Osztatlan közös tulajdon miatti csökkentés	-10 %
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	16 720 000 Ft

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

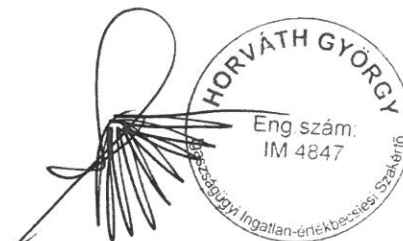
Az ingatlan felépítményének értéke	16 200 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	520 000 Ft

Budapest, 2021. március 12.

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

KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő 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 másolatai
Vázlatos alaprajz

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/106114/2021
2021.04.06

BUDAPEST IV.KER.

Belterület 76561/110/A/178 helyrajzi szám

1048 BUDAPEST IV.KER. Farkas-erdő utca 21. 10. emelet. ajtó:59.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni form.
------------	---------------------------	--------------	---------------	-----------------

lakás	36	1	0	21/10000
Bejegyző határozat: 48972/2/2001/01.10.18				magán

1. bejegyző határozat: 48972/2/2001/01.10.18

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 872/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 48972/2/2001/01.10.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 128/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 48972/2/2001/01.10.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: Karáthy József

szül.:

a.név:

cím: 1046 BUDAPEST IV.KER. Farkas-erdő utca 21.K.59.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 258007/2/2001/01.11.19

törölő határozat: 35567/1/2008/08.01.28

Jelzálogjog 230 000 FT, azaz kétszázharmincezer FT munkáltatói kölcsön és járulékaik erejéig.

utalás: II /2.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ Zrt.

cím: 1116 BUDAPEST KI.KER. Kalotaszeg utca 31.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

A megrendelés eddigi
díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap