

E: X11-141/2021.

EKK 15878/2021.

|   |            |         |
|---|------------|---------|
| Xros XI. Kerület Újbudai<br>Polgármesteri Hivatal<br>Központi Iktató 7. |            |         |
| X11-141-5/2021  |            |         |
| 2021 MÁRC 23.   |            |         |
| előszám:  | melléklet: | előadó: |
| X11-141-222db   |            | U.A.    |

Tisztelt Polgármester Úr!

## KÉRELEM

Se. Lincsi  
2021.03.22.

Azzal a kétségbeesett kéréssel fordulok Önhöz, hogy ne vegyék el az általam bérelt, nem lakáscélú ingatlant. A kérelemhez csatolom az Önök ezzel kapcsolatos levelét, amelyben a vészhelyzetre hivatkozva elveszik az 1115. Budapest Kelenföldi út 50. szám alatti raktáram bérletét. Ez egy büfé-kifőzde raktára és szociális helysége (WC, zuhanyzó). A pandémia miatt heti hét napot dolgozom egyedül, reggel 6-tól este 6-ig napi 12 órát. Én főzök, vásárlók és szolgálom ki a vendégeket. (Azért most írok a Polgármester Úrnak, mert a hétvégén több lehetőségem van rá.) Csak elvitelre árulhatok, így a forgalmam a töredékére esett vissza. Novemberben kérelemmel fordultam Önökhöz díjaim csökkentése érdekében, hiszen mindig pontosan fizettem, az első lezárás idején is. Jelen esetben sem akarom kihúzni magam a kötelezettségeim alól, de segítséget akartam kérni. Minden 20 évnyi munkából származó megtakarításom erre a két helységegre van elköltve, nincsenek tartalékaim. Sajnos nem tudom, hogy tudnék a jelenlegi helyzetből többet kihozni. A vendégeim alapvetően szegény, egyszerű emberek, akik az olcsó és házas ételek miatt jöttek. Szinte kilátástalan helyzetben vagyok, hogy éli túl a kifőzsdém az újra nyitásig hátra levő időt.

A kormány magára hagyta a szektorunkat és nem tudom mit csináljak, ha elveszik az 1115. Budapest Kelenföldi út 50. szám alatti helységemet. Én alakítottam ki benne a mosdót és a WC-t a saját pénzemből és ott vannak a hűtőim is.

Ha szükséges akkor aláírásokat gyűjtök a házból a maradásom érdekében. Ha elveszítem a kis helységet nem tudom, hogy hova tudok majd mosdóba menni a hosszú műszakom alatt. Másnak értéktelen ez a 20 négyzetméter, de nekem élet-halál kérdése.

Magam is kerületi lakos vagyok és a választások után örültem a fordulatnak. Tudom, hogy sem a város, sem a kerület vezetésének nem könnyű a helyzete, de az enyém kétségbeesítő.

Tisztelettel kérem a Polgármester urat, hogy segítsen nekem. Kérem méltányolja az emberfeletti igyekezetemet, hogy talpon maradjak piciny vállalkozásommal.

Budapest, 2021.03.21.

Köszönettel,

Weissenburger Linda

W. Lincsi@gmail.com.

Dobó István  
2020 SZEPT 04  
St. László  
2020.09.04

ERK 20/53683 (2020)  
(09.02)

Tisztelt Önkormányzat!

Én: XII - 131 / 2013

Alulírott Dobó István Zsolt a Kelenföldi út 50. számú társasházban levő Önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségre vételi szándékomat szeretném bejelenteni.

A fenti társasházban 1999 óta tulajdonomban van egy egyszoba öszkomfortos lakás. Két gyermekem van és szükségem lenne még egy helyiségre. A leromlott műszaki állapotban lévő üzlethelyiséget felújítanám.

Az Önkormányzatnak csekély tulajdoni hányada csak 8,7% van a társasházban ezért érdemi döntésekben nem tud beleszólni. Az Önkormányzat a meghívás ellenére sem vesz részt a közgyűléseken.

Az ez évben lejáró bérleti szerződés után szeretném az üzlethelyiséget megvásárolni, mert a lakás bővítésére más mód nincs. A megvásárolt tulajdoni hányaddal a társasházi döntésekbe is jobban bele tudnék szólni.

Kedvező döntés esetén készpénzben egyösszegben kifizetném a vételárát.

Tisztelettel:

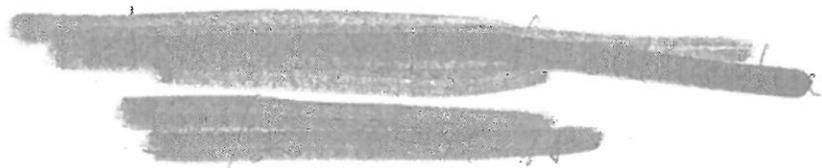
*Dobó*

Dobó István Zsolt

|   |              |         |
|---|--------------|---------|
| Budapest Főváros József Attila Önkormányzat |              |         |
| Polgármesteri Hivatal                       |              |         |
| Központi iktató 7.                          |              |         |
| beérkezési szám:                            | XII-516/2020 |         |
| 2020 SZEPT 03.                              |              |         |
| előzmény szám:                              | melletti:    | előadó: |
| XII-131/2019                                | db           | W.A.    |

ea

2020-09-01





Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

P O L G Á R M E S T E R

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

**410/2021. (III. 8.) XI.ÖK Polgármesteri határozat**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata Polgármestere

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletre való hivatkozással, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva úgy határozott, hogy a Budapest XI. ker., Kelenföldi út 50. szám alatt lévő (2. alb.), 20 m<sup>2</sup> nagyságú nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem kívánja bérbe adni a Husi-zoo Kft. részére.

A helyiség elidegenítését javasolja, ezért értébecslés készítését követően születik döntés a helyiség hasznosításáról.

**Határidő:** 2021. május 31.

**Felelős:** dr. László Imre polgármester

dr. László Imre  
polgármester



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, KELENFÖLDI ÚT 50. FÖLDSZINT 1.  
(HRSZ.: 3288/15/A/2) SZÁM ALATTI 20 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ  
ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2021. március

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, KELENFÖLDI ÚT 50. FÖLDSZINT 2. (HRSZ.: 3288/15/A/2)  
SZÁM ALATTI 20 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ  
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2021. március 29-ei határnappal az összehasonlí-  
tó adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Az albetét alapterülete                    | 20 m <sup>2</sup>           |
| Az albetét fajlagos négyzetméter ára       | 232 500,- Ft/m <sup>2</sup> |
| Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve | 4 650 000,- Ft              |

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA  
köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

|   |              |
|---|--------------|
| Az ingatlan felépítményének értéke                  | 1 550 000 Ft |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke | 3 100 000 Ft |
| Összesen  | 4 650 000 Ft |

Budapest, 2021. március 29.

BUDA-  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Eng. szám: 4847/1996

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 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 Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Zsombolyai utca 5. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a 3288/15/A/2 helyrajzi számú, Budapest, XI. kerület, Kelenföldi út 50. földszint 2. szám alatti üzlethelyiség értékelésével.

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

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

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

**Az értékeléshez felhasznált információk**

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

Beszereztük: az összehasonlító adatokat és egyéb információkat.

**Helyszíni szemle**

2021. március 26-án 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 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 Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos bejegyzése 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 értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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 értékesíthetőek 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 bejegyzettek 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, 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, megfelelően 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/bérelti 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 ingatlanal. 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 bevételekiesést. 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 újrateremtésének 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

**AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA**

|  |   |
|--|---|
| Az értékelt ingatlan címe:             | Budapest XI. kerület<br>Kelenföldi út 50. földszint 2.                                      |
| Az ingatlan megnevezése:               | üzlethelyiség   |
| Helyrajzi száma:                       | 3288/15/A/2   |
| Az ingatlanhoz tartozó telek területe: | 357 m <sup>2</sup>  |
| Az albetét alapterülete:               | 20 m <sup>2</sup>   |
| Közös tulajdoni hányad:                | 87/1 000  |
| Az ingatlan tulajdonosa:               | Budapest XI. kerületi Önkormányzat<br>1113 Bp. Bocskai út 39-41.<br>tulajdoni hányad: 30/98 |

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az Etele és a Kelenföldi út sarkához közel helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútvonala közelében, az Etele út mellett, az épülő Etele Pláza mellett.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is megtalálhatóak.

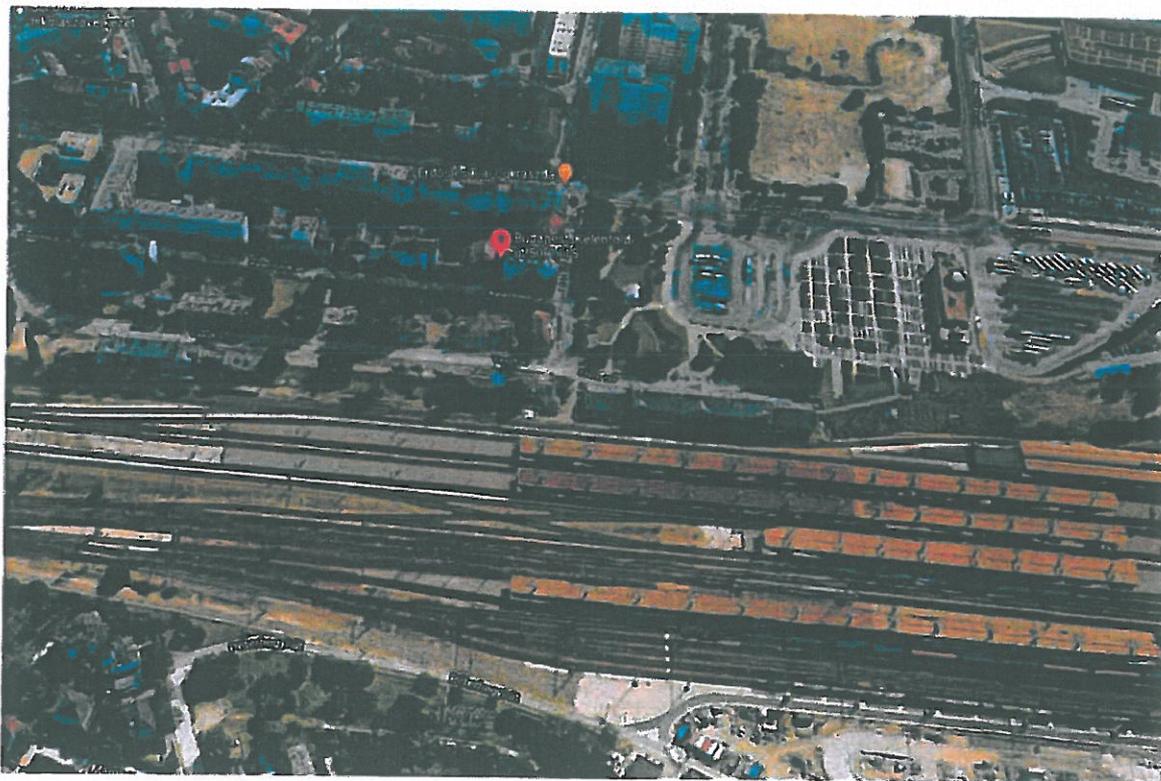
A kerület ezen része jellemzően az 1970-es években épült 10 szintes panel, illetve 3-4 emeletes hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített. Közvetlen környezetében a Kelenföldi pályaudvar és az M4 metró végállomás épülete is megtalálható.

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

Mivel az ingatlan egy forgalmas főutak kereszteződésében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: az Etele úton és környezetében közlekedő 1-es, 19-es és 49-es jelű villamosok, valamint a 7E-s, 103-as és 173E-s jelzésű autóbuszok, illetve az M4 metró amelyek megállói kb. 100-200 méteren belül elérhetőek.

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

### AZ ÉPÜLET ADATAI



Az épület az Etele és Kelenföldi utak találkozásától nem messze helyezkedik el. A hagyományos téglá szerkezetű épület földszint + 1 emeletes, magastetős ingatlan vegyesen cserép és bitumenes lemez fedéssel. Az épület utcafronti földszinti részén üzlethelyiségek vannak kialakítva, a földszint udvari részén és az emeleti szinten lakások. Az általunk értékelt üzlethelyiség a Kelenföldi út felől a földszinten található. Az épület vélhetően az 1930-as évek környékén épült.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Alapozás               | Valószínűsíthetően beton sávalapok  |
| Felmenő falazat        | tégla szerkezet   |
| Födémek                | Valószínűsíthetően acélgerendás, zárófödém fa   |
| Tetőszerkezet, héjalás | magastető, cserép és bitumenes lemez fedés  |
| Külső felületek        | kőporos vakolat   |
| Nyílászáró szerkezetek | Fa bejárati ajtó és ablakok   |
| Általános minősítés    | Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései felújítandók |

### A HELYISÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező üzlethelyiség a Kelenföldi út felől utcafronti elhelyezkedésű. Az üzlethelyiségen belül két lépcsőn vezet le az eredetileg egy légtérű helyiségbe ( ezt megosztották és egy előteret és WC-t alakított ki benne a jelenlegi bérlő, így ezt nem veszem figyelembe ). A padlóburkolata mázas kerámia, falburkolata festés. Homlokzati nyílászáró egy mélyen üvegezett bejárati ajtó, egyéb nyílászáróval nem rendelkezik. Az ingatlan csak villannyal rendelkezik, a víz és csatorna a bérlő által a szomszéd lakásból.

Az üzlethelyiség teljeskörű felújítása szükséges.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Megközelíthetőség, elhelyezkedése | Közvetlen utcáról nyíló, a tulajdoni lap megnevezése szerint földszinti üzlethelyiség.                            |
| Alapterülete                      | 20 m <sup>2</sup> ; belmagasság: 2,8 m.   |
| Bevezetett közművek               | Villany, ( önálló fogyasztásmérő órával rendelkezik )<br>( bérlő által a szomszéd lakás felől víz-, és csatorna ) |
| Fűtés                             | nincs   |
| Meleg vízellátás                  | nincs   |
| Helyiségek                        | 1 db üzlettér, ( bérlő által kiépítve 1 db vizesblokk-WC ) az udvaron közös WC használata tartozik hozzá          |
| Nyílászárók                       | Fa kétszárnyú, mélyen üvegezett bejárati portál ( önálló bejárárral rendelkezik ) ami cseréjére szorul            |
| Belső felületek                   | Festett   |
| Padlóburkolatok                   | Mázas kerámia   |
| Minősítés                         | Felújítandó műszaki állapotú helyiség   |

### 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 kötött. Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük.

Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10 %-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat, majd vizsgáltuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

| AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL                      |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
|   | Vizsgált ingatlan   | Ö-1   | Ö-2   | Ö-3  |
| Helyszín  | Bp. XI. ker. Kelenföldi út 50. földszint 2.   | Bp. XI. ker. Tétényi út üzlethelyiség   | Bp. XI. Bartók B. út üzlethelyiség  | Bp. XI. Villányi úti, utcai bejáratos földszinti üzlethelyiség   |
| Leírás  | Közvetlen utcai bejárattal, üvegeportálos, üzlet megnevezésű helyiség téglá épületben, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (udvari közös WC használat tartozik hozzá) | földszinti üzlethelyiség téglá épületben, közművek: víz, csatorna, gáz, villany közművek gáz cirkó fűtés (vizesblokk van) | földszinti üzlethelyiség téglá épületben, közművek: víz, csatorna, gáz, villany közművek gáz cirkó fűtés (vizesblokk van) | Utcái bejárattal rendelkező, felújított állapotú üzlethelyiség, összközműves, fogyasztásmérő óra van, hűtő-fűtő klíma (bevezetett üzlet) |
| Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )  | 20  | 59  | 53  | 43   |
| Ingatlan nettó ára (Ft)   |   | 37 800 000  | 31 500 000  | 39 000 000   |
| Adat forrása / időpontja  |   | ingatlan.com adatbázis 2020   | ingatlan.com adatbázis 2020   | ingatlan.com adatbázis 2020  |
| Kínálati ár   |   | -10,0%  | -10,0%  | -10,0%   |
| Bevezetett üzlet  | nem   | 0,0%  | 0,0%  | -15,0%   |
| Vizes blokk nincs   | nincs (közös WC)  | -15,0%  | -15,0%  | -15,0%   |
| Fajlagos átlagpár (Ft/m <sup>2</sup> )  |   | 480 508   | 445 755   | 544 186  |
| <b>Módosító tényezők</b>  |   |   |   |  |
| Elhelyezkedés   | XI. ker. Kelenföldi út  | -5,0%   | -5,0%   | -5,0%  |
| Megközelíthetőség   | utcafronti  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   |
| Épületen belüli elhelyezkedés   | földszinti (két lépcsőfok vezet le)   | -10,0%  | -10,0%  | -10,0%   |
| Alapterület   | 20  | 10,0%   | 10,0%   | 10,0%  |
| Közművesítettsége   | villany   | -15,0%  | -15,0%  | -15,0%   |
| Fűtés, melegvíz   | nincs   | -10,0%  | -10,0%  | -10,0%   |
| Fizikai állapot   | felújítandó   | -20,0%  | -20,0%  | -20,0%   |
| Összes módosítás  |   | -50,0%  | -50,0%  | -50,0%   |
| Módosított alapár   | 245 075   | 240 254   | 222 878   | 272 093  |
| Kerekített átlagár  | 245 000   |   |   |  |
| <b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:</b> |   |   |   | <b>4 900 000</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 különböztetve is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

|   |                  |
|---|------------------|
| Telek mérete ( m <sup>2</sup> )                                 | 357              |
| Tulajdoni hányad  | 0,087            |
| Az albetétéhez tartozó telek ( m <sup>2</sup> )                 | 31,059           |
| Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )                          | 200 000          |
| Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt: | -50%             |
| Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )                  | 3 105 900        |
| <b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>  | <b>3 100 000</b> |

| Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése |                              |           |
|---|------------------------------|-----------|
| Megnevezés                                | dátum                        | érték (%) |
| BUBOR 12 hó                               | 2021.03.01                   | 0,70%     |
| tranzakciós költségek                     | 2021.03.01                   | 0,50%     |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma           |                              | 2,50%     |
| típus kockázat                            | fszt.-i üzlet/iroda helyiség | 3,00%     |
| regionális kockázat                       | Budapest, XI. ker.           | 2,00%     |
| Hozam ráta                                | 2021.03.01                   | 8,70%     |

| AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL              |                                |                                     |                  |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|  | Mennyiség<br>(m <sup>2</sup> ) | Egység<br>(Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%) | Összeg<br>(Ft)   |
| <b>Bevételek</b>                                 |                                |                                     |                  |
| alapterület                                      | 20                             |                                     |                  |
| Bérelti díj az összehasonlító adatok alapján     |                                | 3 500                               | 70 000           |
| Kihasználtság                                    |                                | 90%                                 | 63 000           |
| Összesen   |                                |                                     | 63 000           |
| Éves bevétel                                     |                                | 12 hó                               | 756 000          |
| <b>Költségek</b>                                 |                                |                                     |                  |
| A tulajdonos fenntartási költségei               | Éves bevétel                   | 3%                                  | 22 680           |
| Menedzselési költségek                           | Éves bevétel                   | 3%                                  | 22 680           |
| Felújítási költségalap                           | Éves bevétel                   | 3%                                  | 22 680           |
| Éves összes költség                              |                                |                                     | 68 040           |
| Éves bevétel                                     |                                |                                     | 687 960          |
| Tőkésítési ráta                                  |                                | 8,70%                               |                  |
| Ingatlan tőkeértéke                              |                                |                                     | 7 907 586        |
| Szétválasztás költsége, alapító okirat           |                                | 175000 -                            | 3 500 000        |
| <b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b> |                                |                                     | <b>4 407 586</b> |

## AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

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

|  |                     |
|--|---------------------|
| Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték              | 4 900 000 Ft        |
| Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték                 | 4 400 000 Ft        |
| Számtani középérték  | 4 650 000 Ft        |
| <b><i>Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve</i></b> | <b>4 650 000 Ft</b> |

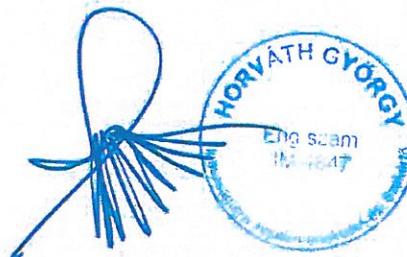
A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Az ingatlan felépítményének értéke                  | 1 550 000 Ft        |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke | 3 100 000 Ft        |
| <b>Összesen</b>                                     | <b>4 650 000 Ft</b> |

Budapest, 2021. március 29.

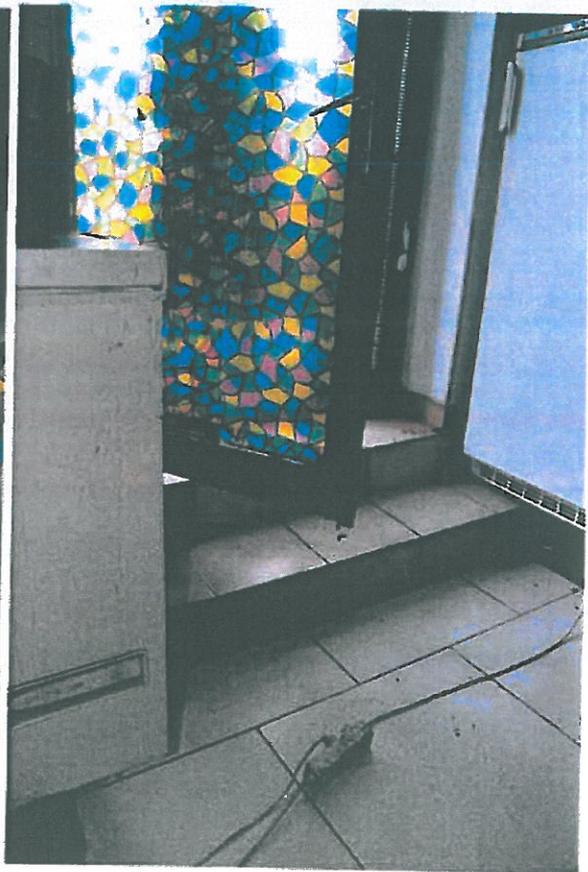
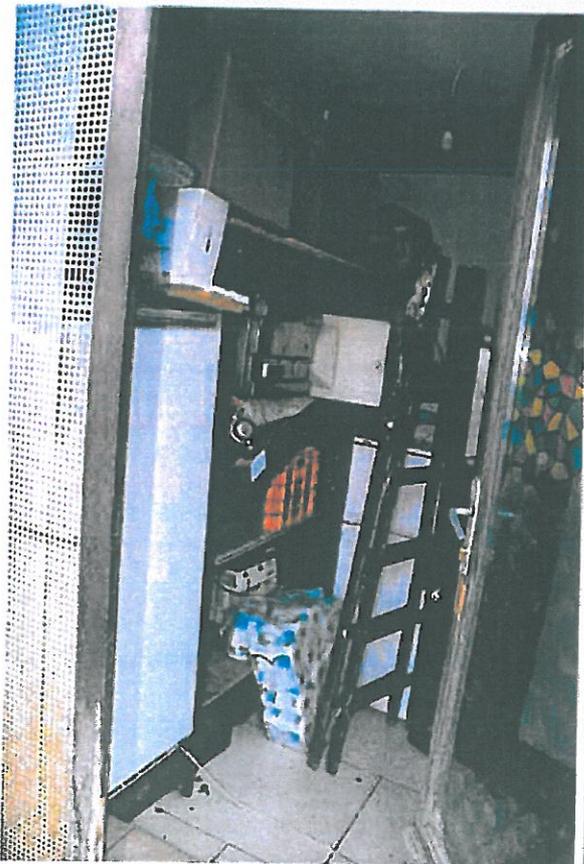
„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Cégjegyzéki szám: 16323442-43

**KISS-LEIZER GÁBOR** *h.*  
ügyvezető  
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



**HORVÁTH GYÖRGY**  
okl. magasépítő üzemmérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajz



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/116910/2021

2021.03.10

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3288/15/A/2 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI.KER. Kelenföldi út 50. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:       |               |                           |               |                 |
|---|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| megnevezés                                | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |
| üzlethelyiség                             | 20            | 0 0                       | 87/1000       | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 52849/1/2003/03.01.29 |               |                           |               |                 |

2. bejegyző határozat: 66494/1992/1990.09.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 52849/1/2003/03.01.29  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

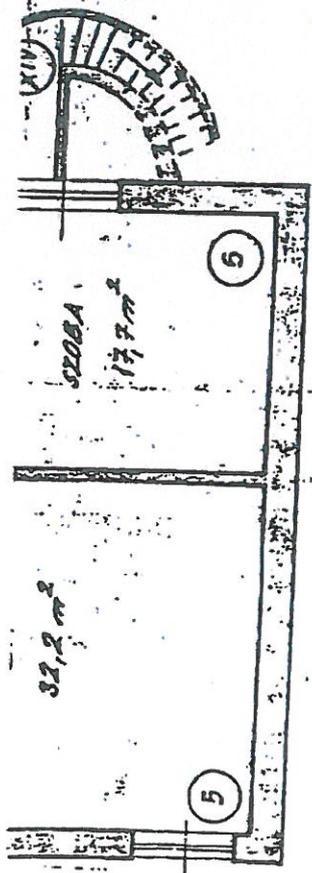
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

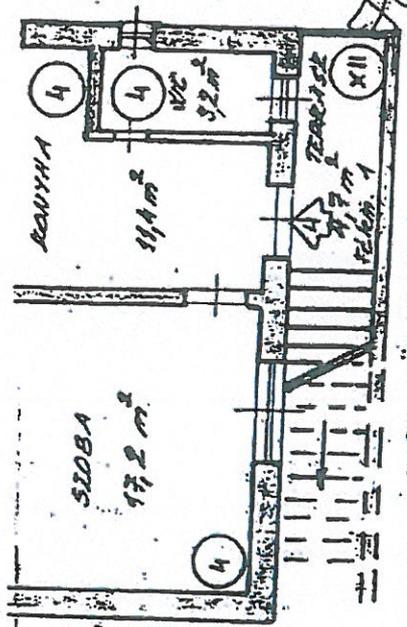
Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

### Ingatlan leíró adatai

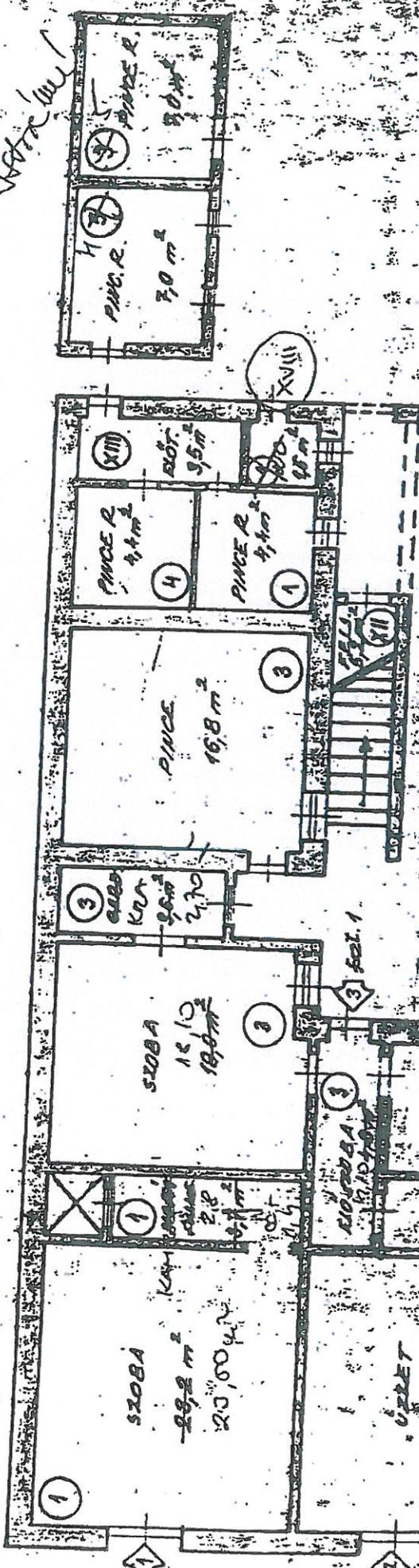
|  |  |  |          |
|--|--|--|----------|
| <b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b><br><b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>   |  |  |          |
| <b>Ingatlan leíró adatai</b><br>2021.03.27   |  |  |          |
| <b>BUDAPEST XI.KER.</b><br><b>Belterület 3288/15 helyrajzi szám</b>  |  | <b>Szektor: 61</b><br><b>Térképszelvény:</b> |          |
| 1115 BUDAPEST XI.KER. Kelenföldi út 59. "felülvizsgálat alatt"   |  |  |          |
| <b>I. rész</b>   |  |  |          |
| <b>1. Az ingatlan adatai:</b><br>részlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |  |  |          |
| - Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  |  | 0  | 357 0.00 |
| <b>2.</b><br>Társasház   |  |  |          |
| <b>3. bejegyző határozat:</b><br>illeti a BUDAPEST XI.KER. Belterület 3288/19 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog   |  |  |          |



I. EMELET

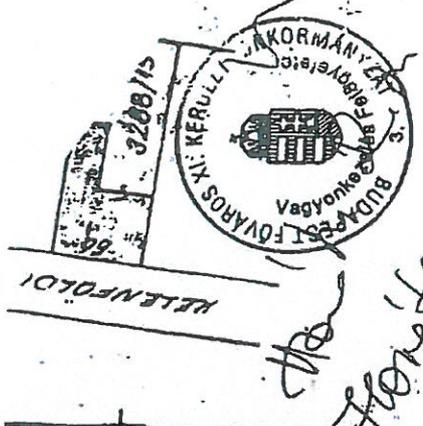


II. EMELET



MODOSÍTOTT ACAPRAJZ 1995. jan. 16. Budapest

|   |
|---|
| BUDAPEST XI. ker. KELENFOLDI u. 1. K.V. |
| BUDAPEST, XI. ker. Bogyó u. 8.          |
| BUDAPEST, XI. ker. KELENFOLDI út 50.    |
| TÁRSASÁGI ALAPRAJZOK                    |
| N. 1100                                 |
| 1989                                    |



Flóra és József

B. & J. 1989