

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. szeptember 15-ei,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2015. szeptember 16-ai ülésére,
valamint
a Képviselő-testület 2015. szeptember 23-ai ülésére

Ügyiratszám: IX/147/2015.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Budapesti út 54. sz. alatti, Polgárok Háza intézményben a 2. sz. faház emeleti helyisége bérbeadási feltételeinek módosítása tárgyában.

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete **54/2015.(III.25.) ÖKT sz. határozatával** (1. sz. melléklet) hozzájárult a Polgárok Háza udvarában lévő 2. sz. faház emeleti helyiségének Csenger-Zalán Zsolt országgyűlési képviselő részére történő bérbeadásához az alábbi tartalommal:

- a bérleti szerződés határozott időtartama Csenger-Zalán Zsolt jelenlegi országgyűlési képviselői mandátuma megszűnésének időpontjáig terjed,
- a bérleti díj mértéke a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 43/2015.(III.18.) PEB sz. határozatában megállapított 9.450,-Ft + ÁFA/hó.

Kérelem:

Csenger-Zalán Zsolt kérelmet nyújtott be (2. sz. melléklet) a bérbeadás feltételeinek alábbiak szerinti módosítása iránt. Az Önkormányzat bérbe adja az ingatlant

- Csenger-Zalán Zsolt választókerületi elnök választókerületi munkájának ellátása érdekében
- a Fidesz Magyar Polgári Szövetség (1062 Budapest, Lendvay utca 28.), mint bérlő részére
- 2019. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra (2. A. sz. melléklet)
- 19.000,- Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében, amely tartalmazza a közüzemi díjakat és egyéb költségeket is.

Javaslat:

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá a Budaörs, Budapesti út 54. sz. alatti, Polgárok Háza intézményben a 2. sz. faház emeleti helyiségének fentiek szerinti bérbeadásához.

Javasoljuk, hogy a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a bérleti díj mértékét 19.000,- Ft+ÁFA/hó összegben állapítsa meg.

Mellékletetek:

1. sz. melléklet: hivatkozott ÖKT határozat
2. és 2. A. sz. melléklet: kérelem
3. sz. melléklet: értékbecsülés

Az alábbiakban előterjesztett határozati javaslataimhoz kérem a Tisztelt Bizottságok és a Tisztelt Képviselő-testület támogató döntését.

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 54/2015. (III.25.) ÖKT sz. határozatát vonja vissza, és a Budaörs, Budapesti út 54. sz. alatti, Polgárok Háza intézményben a 2. sz. faház emeleti helyiségét a Fidesz Magyar Polgári Szövetség részére adja bérbe az alábbi tartalommal:
 - a bérleti szerződés 2019. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra szól,
 - a bérleti díj mértéke a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság/2015 (....) PEB sz. határozatában megállapítottFt+ÁFA/hó.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert az 1. határozati pontban foglalt tartalommal és feltételekkel a bérleti szerződés megkötésére.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 54/2015. (III.25.) ÖKT sz. határozatát vonja vissza, és a Budaörs, Budapesti út 54. sz. alatti, Polgárok Háza intézményben a 2. sz. faház emeleti helyiségét a Fidesz Magyar Polgári Szövetség részére – 2019. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra – adja bérbe.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága a bérleti díj mértékét 19.000,- Ft+ÁFA/hó összegben állapítja meg.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 54/2015. (III.25.) ÖKT sz. határozatát visszavonja, és a Budaörs, Budapesti út 54. sz. alatti, Polgárok Háza intézményben a 2. sz. faház emeleti helyiségét a Fidesz Magyar Polgári Szövetség részére adja bérbe az alábbi tartalommal:
 - a bérleti szerződés 2019. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra szól,
 - a bérleti díj mértéke a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság/2015 (...) PEB sz. határozatában megállapítottFt+ÁFA/hó.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. határozati pontban foglalt tartalommal és feltételekkel a bérleti szerződés megkötésére.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határidő:

a határozat közlésére azonnal

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2015. szeptember 3.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Borosné dr. Nagy Emese

.....
.....

Vagyongazdálkodási Osztály vezetője: dr. Benis Péter

.....
.....

Városépítési Iroda vezetője: Domahidi Emma

.....
.....

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

.....
.....

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

.....
.....

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

.....
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

.....
.....

Jegyző: dr. Bocsi István

.....
.....

1. sz. melléklet

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. március 25-i ülésének jegyzőkönyvéből:

54/2015.(III.25.) ÖKT sz.

határozat

A Budaörs, Budapesti út 54. sz. alatti, Polgárok Háza intézményben a 2. sz. faház emeleti helyiségének bérbeadása

1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Budaörs, Budapesti út 54. sz. alatti, Polgárok Háza intézményben a 2. sz. faház emeleti helyiségének Csenger-Zalán Zsolt országgyűlési képviselő részére történő bérbeadásához az alábbi tartalommal:

- A bérleti szerződés határozott időtartama Csenger-Zalán Zsolt jelenlegi országgyűlési képviselői mandátuma megszűnésének időpontjáig terjed,
- a bérleti díj mértéke a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 43/2015.(III.18.) PEB sz. határozatában megállapított 9.450,-Ft+ÁFA/hó.

2.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. határozati pontban foglalt tartalommal és feltételekkel a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: a szerződésmódosításra a döntést követő 30 nap

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Városépítési Iroda
Vagyongazdálkodási Osztály

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:
Budaörs, 2015. március 30.

dr. Varga Nikolett



2. sz. melléklet IX/147 - 17/2015

FIDESZ

Tisztelt Vagyongazdálkodási Osztály!

Kérem, hogy a Budapesti, Budapesti út 54. sz. alatti Polgárok Háza intézményben a 2. sz. faház emeleti helyiségének bérleti feltételeit az alábbiak szerint szíveskedjenek módosítani:

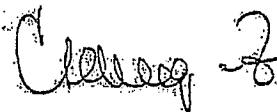
- Használat célja: Csenger-Zalán Zsolt választókerületi elnök választókerületi munkájának ellátása
- Bérlet: Fidesz Magyar Polgári Szövetség - 1062 - Budapest, Lendvay utca 28.
- Időtartam: határozatlan időre (legalább a választókerületi elnöki mandátum megszűnéséig) 60 nap felmondási idővel

- Bérleti díj: az értékbecsítő által meghatározott 19.000 Ft + ÁFA (beleértve a közüzemi díjakat)

Segítségüket előre is köszönöm.

Budakeszi, 2015. augusztus 31.

Tisztelettel:



Csenger-Zalán Zsolt
FIDESZ - választókerületi elnök
Pest 2. vk.

FIDESZ

(Királyok első könyve, 5:5)

FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBESZLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Budaörs. Belterület. Hrsz 2741, kivett lakóház és udvar és gazdasági épület

Természetben

2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt található, nettó 29.0 m² alapterületű, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, irodahelyiség

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN



Budaörsi Ártócs

BIV. 

Budapesti Ingatlanvagyonértékelési és Forgalmazási Zrt.

1145 Budapest, Városmegyeri út 114. 1145 Budapest, Városmegyeri út 114.

Telefon: +36 1 360 22 33 33 Fax: +36 1 360 22 33 33

E-mail: info@ertekbeszlot.hu

www.ertekbeszlot.hu

Budapest, 2015. június 09.

FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Budaörs. Belterület. Hrsz 2741, kivett lakóház és udvar és gazdasági épület

Természetben

2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, nettó 29.0 m² alapterületű irodahelyiség

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Budaörsi Ingatlan-értékelési és Értékbecsloó Kft.

BIV.
Budaörsi Ingatlan-értékelési és Értékbecsloó Kft.
Budaörsi Ingatlan-értékelési és Értékbecsloó Kft.
Budaörsi Ingatlan-értékelési és Értékbecsloó Kft.
www.ertekbecslo.hu
Budapest, 2015. június 09.

Sorszáma: 2015-06-04/1

Készült 1 péld nyomatott és 1 péld PDF elektronikus formátumban.

Szakértői jelentésünk a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (Európai Értékelési Szabványok, EVS 2012) a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkori érvényes Törv. Előírásoknak megfelelően készülnek.

Tartalom

Fontosabb tények következtetések – Érték Tanúsítvány	4
Előzmények, értékelési feladat	6
Az ingatlan jellemzői	7
Az értékelés módszerei	11
Az ingatlan forgalmi értékének becslése	15
Mellékletek	21

Eng, sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest,
Szinyei Mersé utca 10.
Telefon: + 36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: adman@ertekbeszlot.hu
Web: www.ertekbeszlot.hu

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [redacted]
Budaörsi Városi Önkormányzat

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest,
Szinyei Mósó utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: adint@ortekbecslot.hu
Web: www.ortekbecslot.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT

Érték Tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem abban az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügynöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valósak. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

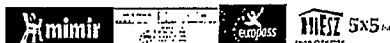
A vizsgált, Budaörs. Belterület. Hrsz 3148 kivett lakóház, udvar és gazdasági épület. Természetben. 2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, nettó 29,0 m² alapterületű irodahelyiség ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díja, közművek és szociális szolgáltatások nélkül, per, teher és áfa nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2015. június. 05 - én:

*19.000.-Ft/ hónap. Azaz, tizenkilencezer forint / hónap.

Bodó Csaba

BIV. [redacted]
Budaörsi Városi Önkormányzat
Bodó Csaba, Eng. Sz. C00602
E-mail: adint@ortekbecslot.hu
www.ortekbecslot.hu
Budapest, 2015. Április. 20.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. 1997. évi
Budapesti Városi Végrehajtási Hivatal

Eng. sz.: C00602

Adó szám: 23188747-1-12

1063 Budapest.

Szinyai Mária utca 10.

Telefón: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: adimn@ertekbecslo.hu

Web: www.ertekbecslo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Előzmények - Értékelési feladat:

A Megbízó a Budaörs, Budapesti út 54 szám alatt szám alatt található, irodahelyiség ingatlan, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjának becslésével bízta meg irodánkat.

A megbízás szerinti feladata az volt, hogy a szakértő mérje fel a,

Budaörs. Belterület. Hrsz 3148 kivett lakóház, udvar és gazdasági épület. Természetben. 2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, nettó 29.0 m² alapterületű irodahelyiség ingatlan.

Majd, a rendelkezésre álló adatokból, megfelelő részletezettséggel annak, jelen időben, aktuális, piaci forgalmi értékét határozza meg, és az értékbecslését készítse el. A tájékoztatás szerint a Megbízó az ingatlan teljes egészének reális vagyonértékét kívánja megismerni, és az értékbecslést jogügyletében szeretné felhasználni.

A Megbízó arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

Munkánk az ingatlanvagyon értékelési szempontoknak megfelelően készült, célja az ingatlan megadott határnapra vonatkozó valós piaci és likvidációs értékének meghatározása volt. A likvidációs érték gyors szabadpiaci értékesítést feltételez, melyben az adás-vételi eljárás lebonyolítására maximum tizenkettő hónap áll rendelkezésre. A likvidációs értéket kockázati diszkontok figyelembe vételével a valós piaci értékből vezettük le

Az értékbecslés során az ingatlant, mint önálló teljes ingatlant vizsgáltuk. Figyelmün kívül hagytuk a tulajdonosok vagyoni helyzetét és a Megbízó élet és lakhatásának feltételeit, továbbá nem vizsgáltuk az értékelt ingatlant terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettük az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékadatait. Figyelembe vettük a rendelkezésre álló, műszaki dokumentációk adatait is.

Az érték meghatározása érdekében 2015. június. 05 - én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, helyszíni mérésekkel, illetve a Földhivatal adatai alapján vettem figyelembe.

Az ingatlanvagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII.1.) PM és a 2010. évi CXLVIII. törvény rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről is szól.

Amimir

garpass

INESZ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]
Budapesti Városi Önkormányzat

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest,
Szárvai Mór utca 10,
Telefon: +36 21 252 4074
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: udmuno@ertelhezeslat.hu
Web: www.ertelhezeslat.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETTI

Megjegyzés:

Az ingatlan mérete a térségre jellemző átlagos iroda ingatlan méreteknél megfelelő. Ingatlanforgalmi tapasztalatok alapján megfigyelhető, hogy a település belterületi övezetében a könnyen megközelíthető helyen is, élénkítő a kereslet a vizsgált ingatlanhoz hasonlítható ingatlanok iránt.

Az ingatlanon, belül - a víz villany, gáz, csatorna, rendszerek találhatók meg, melyekre a felépítmény igen, benne a vizsgált iroda, csak részben csatlakoztatott, életvitelszerűen használaton kívüli iroda ingatlan. Az épület kijárata udvarra nyílik.

A hrsz 3148 ingatlan környezetében, szilárd aszfaltozott út és térvilágítási beton oszlopok találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, mivel az alapvető kereskedelmi ellátási központok, közintézmények elérhető közelségen belül megtalálhatók. A terület könnyen megközelíthető gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel is.

Műszaki szempontok:

Károsodások,
Kivitelezési hibák
Megszokottól eltérő méret
Alapozás módja
Vízszigetelések:

Vélelmezett állapot - minőség - megjegyzés:

Na.
Természetes korrózió.
na
A vizsgált ingatlan, fa szerkezetű épület terve szerint épített.
Sík vsb, alap.
Vízfelszívódást tapasztaltam.
Ácsolt nyeregtető, beépített.

Fő szerkezetek megoldásai

Teherhordó szerkezetek:

Falazat
Közbenső és zárófödémek megoldásai
Lépcsők
Tetőszerkezet kialakítása
Tetőborítás (héjszerkezet)
Kémények

Fa szerkezet.
Fa szerkezet.
Fa szerkezet.
Ácsolt nyeregtető.
Zsindely
Na.

Határoló szerkezetek

Homlokzat
Nyílászárók
Közfalak
Burkolatok minősége és a beépítés
szakszerűsége
Falburkolatok
Járófelületek
Szakipari munkák minősége, értéke
Épületgépészet, felszereltség, minőség,
szolgáltatások
Elektromos hálózat
Gyengeáram
Villámvédelmi rendszer
Tűzvédelem
Használati meleg vízellátás

Fa szerkezet
Vegyes, jellemzően hagyományos fa szer és üveg.
Fa szerkezet
Lam, prkt, átlagos.
Tapet.
Lam, prkt, átlagos.
Korszerűtlen
Korszerűtlen
Átlagos.
Kiépítve
Na.
Az épület lakóépület, tűzveszélyességi besorolása „D” mérsékelten
tűzveszélyes.
Nincs, elérhető

 Mimir

 Eurosass

 VIESZ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. 
Buda-területi Vagyongérintés és Értékelési Rt.

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest,
Szinyei Mór utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ertekbeszlo.hu
Web: www.ertekbeszlo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Fűtés
Épülettartozékok

Radiátor
Szokványos.

Építészeti szempontok

Felépítmény célja
Helyiségek száma
Belső elrendezés
Könnyűfokozat

Lakhatás
1
Alakítható
Könnyű nélkül. Szociális helyiségek és szolgáltatások saját jogán
nincsennek, ingatlanon belül elérhetők.

Statikai szerkezetek

Alapozás
Főfalak

Sík, vsb.
Fa szerkezet. Szigetetlen. Korrodált.

Földemek

Fa szerkezet.

Lépcső

Fa szerkezet.

Egyéb építészeti előírások

Szokványos.

Használati szempontok

Építés, felújítás éve
Komolyabb károsodások
Karbantartás helyzete
Üzemeltetés
Rendeltetésszerű használat

Na.
Természetes korrózió - avultság.
Átlagosan karban tartott.
Lakatlan.
Lehet irodai célú is.

Telekadottságok

Telek alakja
Tájolás
Lejtés

Téglalap, utcára merőleges
ÉK
Sík

Építési lehetőség (beépíthető terület,
megengedett építménymagasság)

OTÉK és helyi építési szabályzat szerint

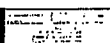
Talajtani viszonyok
Növényzet

Kötött, stabil
Kertített, átlagosan gondozott, kevés számú.

Telek tartozékai


Infrastruktúra
Villany
Víz
Gázellátás
Csatorna (felszíni és szennyvíz)
Szemétszállítás

5 km-ből szükséges elérhető
Saját jogán nincs, csatlakoztatott.
Saját jogán nincs, csatlakoztatott.
Saját jogán nincs, csatlakoztatott.
Saját jogán nincs, csatlakoztatott.
Folyamatos



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. 
Bécsi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-3-12
1063 Budapest,
Szinyei Múzeum utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ertekbecsot.hu
Web: www.ertekbecsot.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat)	200 m ² -n belül busz
Megközelíthetőség	Jó, sík utakon
Ellátás, távolság alap és középszintű ellátási központoktól	Kisvárosias.
Oktatási intézmény	Kisvárosias.
Szabadidős létesítmények	Kisvárosias.
Telekommunikáció	Kisvárosias.

Környezeti szempontok

Szomszédok és szomszédos létesítmények	Hasonló ingatlanok
Övezet	Kisvárosias lakóövezet.
Kilátás, panoráma	Udvarra.
Szennyező források, környezeti ártalmak	Na.

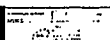
Alternatív hasznosítás szempontjai

Funkcióváltásra való alkalmasság	Csendes vállalkozás
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	Átépíthető, nem bővíthető

Jogi szempontok

Tulajdonviszonyok rendezettség	Rendezett
Osztott tulajdon, résztulajdon	A vizsgált lakás ingatlan 100 %-ban önkormányzati tulajdon
Kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog, stb.)	A vizsgált ingatlanra vonatkozóan a Földhivatali nyilvántartás nem tartalmaz terheket
Ingatlan nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények	Na.
Műemléki védettség	A terület védettség alatt nem áll
Vízbazis védelmi védőövezet	Na.
OTÉK és a helyi építési szabályozás	Módosította a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet. Hatályos 2013.0.1-jétől.

 Amimir







„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve; 5:5)

Az értékelés módszerei:

Napjainkban, az Európai Unióban és Magyarországon, alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- A piaci összehasonlító értékadatok elemzésén alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költségalapú értékelés.

Mivel a megbízó az értékelést a teljes ingatlanra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az ingatlant a továbbiakban gazdaságosan csak egységes egészként fogják hasznosítani. Az egységárak (fajlagos értékek) kialakításához figyelembe vettem a kidolgozott építőipari árgyűjtemény normatívái mellett a helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalataimat, a rendelkezésemre álló összehasonlító értékadatokat, a közelmúltban megvalósult- vagy folyamatban lévő (ismert) hasonló jellegű beruházások megvalósítási árait.

A / Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban általam végzett értékbecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, ezek hiányában a vizsgált ingatlannal összehasonlítható, eladásra meghirdetett ingatlanok eladási árainak, tapasztalataim alapján azokat 10-15 %-kal csökkentve (vételezem a tranzakciók, így valósulnak meg), a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indult. Ebben a körben a műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat vettem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos érték módosítása
- A végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Az alaphalmaz az értékeléssel összevethető, ahhoz a lehető legnagyobb mértékben hasonlító - földrajzi elhelyezkedés, típus - ingatlanok csoportját jelenti. A magyar gyakorlatban ezt az alaphalmazt azért vagyok kénytelen széles körből összegyűjteni, mert nem jutok hozzá a megfelelő összehasonlító adatokhoz. A nem igazságügyi szakértő értékbecslő számára az illetékhivatalok adattára nem hozzáférhető, titkos. Az eladási adatokat az eladók és vevők is egyre gyakrabban titokként kezelik. Ezért a legbiztosabb adatokat a saját gyakorlatomból, adatbankomból és a nyilvánosan elérhető adatbázisokból kapom.

A konkrét ingatlan felmérését, vizsgálatát, valamint az alaphalmaz kiválasztását, elemzését követte az értékmódosító tényezők kiválasztása és az érték-megállapítás.

Az értékmódosító tényezők lehetnek értéket növelő és csökkentő hatásúak, esetleg ugyanazon tény egy alkalommal pozitív, máskor negatív előjelű. Bármennyire is törekedni kell a lehető legobjektívabb szempontrendszer kialakítására, ebben a munkában kikerülhetetlenül nagy jelentősége van az értékbecslő tudásának, tapasztalatainak, szubjektív értékítéleteinek. Éppen azért mert az ingatlan rendkívül széles jogi, társadalmi hatásrendszerben létezik, az érték

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23183747-3-42
1063 Budapest,
Szinyei Mersa utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admln@ortelbecslot.hu
Web: www.ortelbecslot.hu

alakítását jelentősen befolyásoló körülmények megállapítása, a figyelembe vett tényezők szűkítése sok tekintetben az értékbecslő megítélésétől függ.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés legnagyobb nehézségét ma Magyarországon a megbízható adatbázis hiánya jelenti, viszonylag kevés és hézagos adatból kell az ingatlan értékbecslőnek helyes következtetésre jutnia.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálnunk kell ahhoz, hogy helyes következtetésre jussunk:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozások

Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat feltüntettem, és az értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztam. Földrajzilag, tájegységenként (de esetenként még egy adott városon belül is) nagy különbségek lehetnek, ezért az ingatlan-vagyon értékét a használhatósági szempontok szerint, a műszaki állapotrendszer elemzésével célszerű közelíteni, meghatározni.

Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelmezések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:

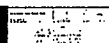
- A vizsgált ingatlan rendeltetése,
- A hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- Felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek,)
- Infrastrukturális ellátottság, Közművesíttettség színvonala,
- Az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- Az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása,
- Lehetséges összehasonlító adatok

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értékbecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- Az eladó hajlandó az eladásra,
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- A tárgyalások időszakában az érték nem változik
- A vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- Az átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 3:5)

B / A nettópótlási költség alapú értékbecslés

Ez az eljárás valójában nem értékbecslés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése a föld értékének hozzáadásával. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piacgazdaság alapelveit követő érték-meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Néhány ingatlan esetében azonban szükségessé válhat a nettó pótlási költség becslése, főként, amikor teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlítható adatok. Az eljárás az alábbi különleges rendeltetésű épületek értékbecsléséhez használatos:

Iskolák – kórházak – egyetemek – könyvtárak – múzeumok – börtönök – stb....

Az eljárás legfontosabb lépései a következők

Megbecsülöm az ingatlan értékét, mintha az üres lenne, és képesek lennénk a lehető legkedvezőbben kihasználni:

- Megbecsülöm az ingatlan felépítményeinek és területi fejlesztéseinek a jelenlegi költségét.
- Megbecsülöm az értékcsökkenés nagyságát, amit a funkcionális avulás, a fizikai állagromlás, vagyis az üzemelés okozta elhasználódás és/vagy külső elhasználódás okozott.
- Levonom az értékcsökkenést a becsült építési és területfejlesztési költségből.
- Hozzá adom a föld becsült értékéhez az értékcsökkentett bekerülési költséget, s így megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

A föld értékét piaci összehasonlításokkal becsülöm meg, amikor is az értékbecslendő földterület elhelyezkedését, területfejlesztését (közútvételek jelenléte, csatornahálózat, stb.) hasonlítom össze közeli ingatlanokkal, lígazitást téve a jelentős különbségek terén. Két út kínálkozik a felépítmény bekerülési költségének becslésére: az újra-előállítási és a helyettesítési költség meghatározása. Az újra-előállítási költség pillanatnyi áron határozza meg az épület költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával. A helyettesítési költség a költség olyan becslése a napi piaci áron, amikor a felépítmény közmvévei és funkciója csupán hasonló az értékbecslendő ingatlanéhoz. A helyettesítési költség gyakran használatos idősebb felépítmények értékbecslésénél, mivel így elkerülhető elavult jellemzők használata, és mai építésmódszerek és építőanyagok előnyei is előtérbe kerülhetnek. Ezt követően a felbecsült értékcsökkenések mértékét kivonjuk az építési és területfejlesztési költségből. Az így kapott összeget a földterület értékével összegezve, megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

C / Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozadéki értékelés szintén a piaci összehasonlításra alapul, mint az összehasonlítható adatok módszerével készülő becslés, itt azonban nem az ingatlan adásvételek adatait, hanem az ingatlanból várható bevételeket becsülöm meg a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az értékelés az ingatlanok a jövőbeni használatának és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. A hozadéki értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számba és hasonlít össze. Ha több ilyen lehetséges hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű közülük a mértékadó. Ennek az az oka, hogy a piaci viszonyok, a gazdasági szempontok hosszútávon automatikusan a legnagyobb nettó jelenértékű változatot helyezik előtérbe.

Itt kell megemlíteni, hogy a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a jelzálog-hitelintézetek részére készülő hitelbiztosítéki érték meghatározásánál a hozamszámításon alapuló értékelési módszernél az ingatlan leggazdaságosabb hasznosításának feltételezését, és ez alapján meghatározott érték megállapítását rendeli figyelembe venni, függetlenül a jelenlegi, tényleges hasznosítástól. A hozadéki értékelés fontos eleme az alkalmazott tőkésítési kamatláb, amely az adott ingatlantól, mint befektetési értéktől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

E / Ingatlan fedezeti értéke

Az ingatlan fedezeti értéke, az az érték, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, számításba véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat az ingatlan jelenlegi használatát és megfelelő alternatív felhasználás módjait. A két definíció a különböző megfogalmazás ellenére nagyfokú átfedést mutat, mivel mindkettő a hosszú távú szemléletet és az óvatos értékelés követelményét írja elő. Emiatt döntően azonos tartalmuk alapján - a két fogalmat együttesen használjuk (ingatlan hitelbiztosítéki vagy fedezeti értéke). Ez az ingatlan érték jellemzően alacsonyabb a piaci / fogalmi értéknél.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. 1997. évi
Buda-területi Városrendelkezési Erőforrásai

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest,
Szinyei Merső utca 10.
Telefon: +36 21 252-4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: adimmi@ortekbeszint.hu
Web: www.ortekbeszint.hu

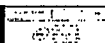
1997
EGYSZERŰSÍTETI

F / Ingatlan menekülési, likvidációs (likvidálási) értéke

Az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, melyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése vagy az ingatlan - kényszerértékesítés során - a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető, éppen ezért ez az érték rendszerint a legalacsonyabb a felsorolt értékfogalmak között. A likvidációs érték fogalmát nem definiálja jogszabály.

G / A hitelösszeg ingatlan piaci/forgalmi értékéhez viszonyított aránya

A nyújtott hitel mértékének és a hitel fedezetül szolgáló zálogtárgy - intézmény által elfogadott - értékének viszonyát rögzítő hitelfedezeti ráta (az angol nyelvű szakirodalomban loan - to - value ratio, rövidítve LTV). A hitelfedezeti ráta értéke jellemzően kisebb, mint 1, vagyis a nyújtott hitel mértéke kisebb a zálogtárgy értékénél.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

Az ingatlan szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjának becslése:

Az értékbecslés elkészítésekor a telek értékét növelő és - csökkentő tényezőket az alábbi szempontok szerint vizsgáltam.

Infrastruktúra

Szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna, *szemétszállítás*),

- Tömegközlekedés, megállók, útburkolat,
- Távolság alap- és középszintű ellátási központoktól
- Oktatási, szórakozási és sportlétesítmények,
- Telekommunikáció (telefon, kábeltévé,)

Környezeti szempontok

- Szomszédos létesítmények,
- Zöldövezet nagysága, kilátás, panoráma,
- Környezeti ártalmak
- Rendezési tervi besorolása, építési előírások

Alternatív hasznosítás szempontjai

- Mely funkcióra alkalmasság,
- Átéépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Tulajdonviszonyok,
- Kapcsolódó jogok
- Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- OÉSZ és helyi építési szabályozás (ÁRT, RRT)

Telek adottságok

- Telek alakja,
- Tájolás, lejtés, talajviszonyok
- Építési lehetőségek, beépítési százalék, további beépítési lehetőség
- Növényzet, telek tartozékai.

A saját tapasztalataim szerint a gyakorlatban még mindig a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő az áralkuban (vagy a szabadpiaci ár elfogadásában) érintett felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, vagy a hitelfedezeti érték elfogadását. A becslést olyan szisztémával és részletességgel igyekeztem összeállítani, hogy abból egyértelműen kitérjenek az értékre ható objektív- és szubjektív tényezők.

BIV, **BUDAÖRSI**
 Rt. - Ingatlan-Értékelési és Forgalmazó Társaság

Eng. sz: C00602
 Adó szám: 23188747-2-42
 1063 Budapest,
 Szinyai Mór utca 10.
 Telefon: +36 21 252 4079
 Mobil telefon: +36 30 733 3931
 E-mail: admin@ertekel-es-forgaloz.hu
 Web: www.ertekel-es-forgaloz.hu

1997
 EGYSZERŰSÍTETT!

Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

- Tulajdoni lap, helyszínrajz adatai,
- Az ingatlan jogi környezetének feltérképezése
- Meglévő műszaki adatok (helyszíni adatok, alaprajzok, az alapterületek, helyszíni ellenőrzése),
- Információk az ingatlanforgalomról, összehasonlító értékek adatok,
- Korábbi műszaki leírások, beépítési tanulmányterv, tervdokumentációk
- Az értékelés időpontjában alkalmazott kivitelezési, építési (újraelőállítás) költségek elemzése

Bármely, így a vizsgált ingatlan értékesítési ára is, nagymértékben függ a felépítmény elhelyezésére szolgáló, adott telek elhelyezkedésétől (központtól, főútvonaltól való távolságától, övezeti besorolásától) a rendelkezésre álló beköthető közművektől és a hasznosíthatóság módjától, beépíthető funkciótól, annak mértékétől. A felépítmények műszaki – funkcionális állapotától, korától, ezeknek megfelelő, avulsági állapotától.

A körülmények - az ingatlan jellemzői, a rendelkezésemre álló összehasonlító értékek adatok, valamint a telken megvalósított beruházás milyenségét, módját, funkcióját, nagyságrendjét figyelembe véve, gondos mérlegelése alapján a vizsgált ingatlan, aktuális piaci forgalmi értékét jelenlegi állapotában, az alábbiak szerint becsülöm meg:

Összehasonlító értékek adatok az ingatlanra vonatkozóan:

Értékelő tábla	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító adatok					Korrekciók
		1.	2.	3.	4.	5.	
Alapadatok							
Vizsgált bérbeadható alapterület m ²	75	38	30	30	36	39	35
Építés ideje	0	0	0	0	0	0	
Felújítás ideje	0	0	0	0	0	0	
Kínálati bérleti díj - Ft/m ²	1 662	40 000	55 000	67 000	70 117	78 000	62 023

Kiadó irodák
 Kiadó budaörsi irodák

bérleti díj terület elhelyezkedés



5

40 000 Ft/hó

38 m²

Pest megye,
 Budaörs (Városközpont)

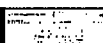


5

55 000 Ft/hó

30 m²

Pest megye,
 Budaörs



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

1. 2. 3. 4. 5.

BIV. 2002. évi
Budaörsi Városi Önkormányzat

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mersó utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertelhecsdot.hu

Web: www.ertelhecsdot.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT

bérleti díj

terület

elhelyezkedés



8

67 000 Ft/hó

30 m²

Pest megye,
Budaörs (Kertváros),
Budapesti út

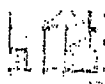


15

70 117 Ft/hó
225 €/hó

36 m²

Pest megye,
Budaörs,
Légimentő utca



1

78 000 Ft/hó
(2000 Ft/hó/m²)
254 €/hó
(6.5128207 €/hó/m²)

39 m²

Pest megye,
Budaörs,
Gyár utca 2

Amimir

empress

INTEZ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [redacted]
Budaörsi Ingatlanértékelési és Forgalmazási Kft.

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest,
Sárvíz Mária utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ertekbeszlot.hu
Web: www.ertekbeszlot.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Az ingatlan aktuális állapotában becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díja, piaci összehasonlító módszer alapján:

Helyiség leltár:

Sz	ingatlan	burkolat	minőség	Jellemző	nettó m ²	beszám, %	hasznos m ²
1	iroda	lam.prkt.	átlagos	faszerkezetű	29	75	22

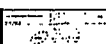
Összehasonlító adatok							
Értékelő tábla	Vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5	Korrekciók
Alapadatok							
Vizsgált bérbeadható alapterület m ²	75	38	30	30	36	39	35
Építés ideje	0	0	0	0	0	0	0
Felújítás ideje	0	0	0	0	0	0	0
Kínálati bérleti díj, Ft/m ²	1 662	40 000	55 000	67 000	70 117	78 000	62 023
Értékmódosító tényezők:							
Környezet	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minőség	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Beépíthetőség	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Műszaki állapot	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Építészeti szempontok	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használhatóság	1,10	0,80	0,80	1,00	1,10	0,77	0,77
Közművesítettség	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Jogi rendezettség	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Bérleti díj korrekció	1,10	0,80	0,80	1,00	1,10	0,77	
Korrigált fajlagos bérleti díj, Ft/m ²		44 000	44 000	53 600	70 117	85 800	48 031
Figyelembe vett korrekciók							
Korrigált fajlagos bérleti díj, Ft/m ²	1 662						

Vizsgált ingatlan értékmódosítói:

Műszaki állapot	0,70	Ezeket az értékeket összeszorozva létrejött korrekciós tényező, szorzó
Építészeti szempontok	0,90	
Használhatóság	0,70	
Közművesítettség	0,90	
Jogi rendezettség	1,00	
Alkalmazott szorzó		0,40

	Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve, Ft
Piaci összehasonlításra alapuló forgalmi érték:	19 063	1	19 000

Az ingatlan becsült piaci értékei ÁFA-t nem tartalmaznak!



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

A² 1¹ 1¹

B/V. **[REDACTED]**
Ingatlanértékelési és Forgalmi Szolgálat

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest,

Szinyei Micsa utca 10.

Telefon: +36 21 252 4074

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: szinyei@ertekbecsint.hu

Web: www.ertekbecsint.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Az ingatlan aktuális állapotában becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díja:

	<u>-Ft</u>	<u>Figyelembe vett %</u>	<u>Kerekítve,-Ft</u>
Piaci összehasonlításra alapuló forgalmi érték:	19 063	1	19 000

Az ingatlan becsült piaci értékei ÁFA-t nem tartalmaznak!

Az ingatlan szabadpiacon elérhető bérleti díját, a működtetéséhez szükséges költségek nélkül, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával létrejött értékkel megegyezően becsülöm, kerekítve, 19.000,-Ft/ hónap - ban tartom helyesnek megállapítani.

Xmimir

[REDACTED]

[REDACTED]

MESZ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építtek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.
2. 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.
3. Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért sem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
4. Az értékelő nem végeztetett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
5. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
6. Épület-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk, de a szerkezetek megtekintésekor semmi olyan jelentős elváltozást, hibát nem találtunk, amelyből statikai problémákra lehetne következtetni.
7. Az értékelés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
8. Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetve igénymentesnek tételezve fel értékeltük. Függetlenül attól, hogy azon, az ingatlanszemle időpontjában, teher vagy kötelezettség volt vagy nem volt.
9. A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték azonban mindig a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.
10. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.
11. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
12. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
13. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
14. Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelés során az átváltozás elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
15. Az értékelés érvényességi idejét, az ingatlanszemle időpontjától számított 90 napon határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

2004. 10. 15.

BIV. [REDACTED]
[REDACTED]

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-12

1063 Budapest.

Szinyei Mersse utca 10.

Telefon: +36 21 252 4074

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@artokhcsint.hu

Web: www.artokhcsint.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Mellékletek

Amimir

ARTOKHCSINT

europass

RIEŠ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]
[REDACTED]

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23183747-2-42
1063 Budapest.
Szinyai Mária utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ortekherst.hu
Web: www.ortekherst.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karáthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 3005/44075/2015
2015.06.08

BUDAÖRS
Belterület 3148 helyrajzi szám

Szektor : 52

2040 BUDAÖRS Budapesti út 54. "Felülvizsgálat alatt"		I. RÉSZ	
Földterület területe változás előtt:	1013 (m2)	tör. határozat:	38353/2007.04.03
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett Lakóház és udvar és gazdasági épület 0 1029 100
1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 6/8 tör. határozat: 48853/1994.01.01.
bejegyző határozat, érkezési idő: 50023/2/1993.01.22 tör. határozat: 48853/1994.01.01

jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLÁM ÉS HIRDETŐ KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Vízegrádi út 62

7. tulajdoni hányad: 2/8 tör. határozat: 48853/1994.01.01
bejegyző határozat, érkezési idő: 50024/2/1993.01.22 tör. határozat: 48853/1994.01.01

jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLÁM ÉS HIRDETŐ KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Vízegrádi út 62

8. tulajdoni hányad: 7930/11895 tör. határozat: 53020/1996,49560/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 48853/1994.01.01 tör. határozat: 53020/1996,49560/1994
eredeti határozat: 50023/2/1993.01.22
jogcím: vétel 50023/2/1993.01.22
jogállás: tulajdonos
név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLÁM ÉS HIRDETŐ KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Vízegrádi út 62
előszám: 50023/2/1993.01.22. és 50024/2/1993.01.22.

9. tulajdoni hányad: 48853/11895 tör. határozat: 53020/1996,49560/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 48853/1994.01.01 tör. határozat: 53020/1996,49560/1994

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Török Mária
szül.: 1960
a.név: Rózsa Mária
cím: 1063 BUDAPEST XIX.KER. Vécsey utca 4

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

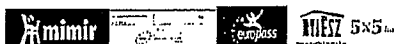
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építtek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve; 5:5)

BIV. 2015.06.08.

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest.
Szigy. út Merve utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ortekhaszlat.hu
Web: www.ortekhaszlat.hu

1997
EGYSZERUSITETT

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járati Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karáthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/44075/2015
2015.06.08

BUDAÖRS
Belterület 3148 helyrajzi szám

Szektor : 52

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 975/11895 törz. határozat: 53020/1996.49560/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 49853/1994.01.01
törz. határozat: 53020/1996.49560/1994
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Gábor
szül. : 1949
a.név : György Éva
cím : 1194 BUDAPEST Táncazó Mihály utca 2

2. tulajdoni hányad: 160/300 törz. határozat: 53021/1996.49868/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996.49560/1994
törz. határozat: 53021/1996.49868/1994
eredeti határozat: 49853/1994.01.01
jogcím: vétel 50023/2/1993.01.22
jogállás: tulajdonos
név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLÁM ÉS HIRDELTEKFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Városlőd utca 62
alapszám: 50023/2/1993.01.22. és 50024/2/1993.01.22.

3. tulajdoni hányad: 74/300 törz. határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996.49560/1994
törz. határozat: 53124/1996.49244/1996
eredeti határozat: 49853/1994.01.01
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Török Béla
szül. : 1950
a.név : Király Mária
cím : 1193 BUDAPEST XIX.KER. Városlőd utca 4

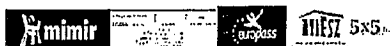
4. tulajdoni hányad: 26/300 törz. határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996.49560/1994
törz. határozat: 53124/1996.49244/1996
eredeti határozat: 49853/1994.01.01
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Gábor
szül. : 1949
a.név : György Éva
cím : 1194 BUDAPEST Táncazó Mihály utca 2

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]
Békefogó/Városmegyei Földhivatali Osztály

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-12
1063 Budapest,
Sárvíz Művelődési Ház
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: ajunp@birtokhivatal.hu
Web: www.birtokhivatal.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/44075/2015

2015.06.08

BUDAÖRS

Szektor : 52

Beltérület 3148 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

30. tulajdoni hányad: 10/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996.49560/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : József Béla Bálintné
sz.név: Vass Gizella
szül. : 1948
a.név : Molnár Rózsa
cím : 1157 BUDAPEST XV.KER. Zsófia utca 63.VI./27

31. tulajdoni hányad: 30/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996.49560/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Nagy Sándor
szül. : 1958
a.név : Scheib Erika
cím : 1033 BUDAPEST III.KER. Apát utca 12

32. tulajdoni hányad: 130/300 törölő határozat: 53022/1996.49869/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 53021/1996.49869/1994

törölő határozat: 53022/1996.49869/1994

eredeti határozat: 53020/1996.49560/1994
jogcím: vétel 50023/2/1993.01.22
jogállás: tulajdonos
név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLÁM ÉS HIRDETŐ KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Vízvezető út 62
előszám: 50023/2/1993.01.22. 50024/2/1993.01.22.

33. tulajdoni hányad: 30/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53021/1996.49869/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel 49869/1994
jogállás: tulajdonos
név : Nagy Sándor
szül. : 1958
a.név : Scheib Erika
cím : 1033 BUDAPEST III.KER. Apát utca 12

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Amimir

EUROPEAN

EUROPEAN

MESZ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építtek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]
Budapesti Városi Hivatali Igazgatóság

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest.
Könyvtér Mese utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 783 3931
E-mail: admin@ortekhezsolt.hu
Web: www.ortekhezsolt.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járési Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/44075/2015

2015.06.08

BUDAÖRS
Belterület 3148 helyrajzi szám

Szektor : 52

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

25. tulajdoni hányad: 16/300 törzshatározat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53018/1996.53369/1994

törzshatározat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel 53369/1994
jogállás: tulajdonos
név : Szélingér Endre
szül. : 1957
a.név : Dombi Julianna
cím : 1131 BUDAPEST Óvzat utca 3

26. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53124/1996.49244/1996
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

27. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/2000.49673/1994

törzshatározat: 53124/1996.49244/1996

Önálló szöveges bejegyzés a 49673/1994 számon felvett adás-vételi szerződés vonatkozásában az eljárás megindítása.

28. bejegyző határozat, érkezési idő: 53188/1996.01.01

törzshatározat: 53124/1996.49244/1996

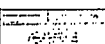
Végrehajtási jog 3 884 000 FT, azaz hárommillió-nyolcszáz-nyolcvannégyezer FT előkötvetelés és járulékaik erejéig.
Közvetítési Intézmény végrehajtó 32.V.0.026/1995.
utalás: II /22.
jogosult:
név: ELTERANS
cím : D-64283 DARMSTADT Hegelstrasse 28.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

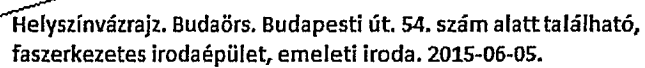
Nem hiteles tulajdoni lap



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

Eng, sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Telefon: + 36 21 252 4074
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ertekbersint.hu
Web: www.ertekbersint.hu



14/147 - /2015.

Borosné dr. Nagy Emese

Feladó: malik.zita@fidesz.hu
Küldve: 2015. szeptember 8. 15:12
Címzett: Borosné dr. Nagy Emese
Tárgy: Iroda

Tisztelt Borosné Nagy Emese!

Kérem, hogy az irodabérleti szerződésünkben a bérlet időtartamának vége 2019. december 31. napját szíveskedjen megjelölni.

Ha lehet a szerződésbe foglaljuk bele, hogy közös megegyezéssel felmondható a határozott idő lejáratának napja előtt is.

Segítségét előre is köszönöm.

Üdvözlettel: Malik Zita