

A lakóingatlanok értékét legmegbízhatóbban az összehasonlító módszerrel lehet megállapítani, így **az ingatlan együttes piaci forgalmi értéke 102 600 000 Ft.**

Ebből a baloldali rész értéke 49 900 000 Ft, a jobboldalié 52 700 000 Ft.

Szakértői megjegyzés

AZ ingatlan használatáról Felek semmilyen írásos feljegyzést, használati megállapodást felmutatni nem tudtak. Ugyanakkor egyezően állították, illetve nem mondtak ellent egymásnak abban, hogy elődeik a telket a kerítéssel megfelezték, és a tulajdoni lapon [REDACTED] *VIII.r. alperes tulajdonában álló 10/40 és 10/40, összesen 20/40 tulajdonrész a baloldali ingatlanrészt jelenti.*

Ezt [REDACTED] édesanyja vásárolta és öröklés útján jutott [REDACTED] tulajdonába.

A jobboldali ingatlanrész [REDACTED] III.r. alperes és az I.r., IV.r. V.r. és VII.r. alperesek felmenőjéé, illetve házastársáé vagy felmenője házastársáé volt, és öröklési eljárás révén került a felperes tulajdonába is.

Az ingatlan jelenlegi használói, III. és VIII. r. alperesek szerint a megosztás módját, helyét ők is örökölték és ismereteik szerint az már a fiatalabbik, baloldali épület építése óta változatlan.

A két ingatlanrész a rajtuk álló épületek jellemzői miatt nem azonos értékű. Alapterületük sem azonos, a baloldali kisebb, a jobboldali nagyobb, és értékük nem alapterületük arányában viszonyul egymáshoz

A baloldali ingatlanrész jobb állapotú, korszerűbb fűtési rendszerrel és néhány éve a tetőre telepített napelemes kiserőművel rendelkezik. Mindezen kedvezőbb tulajdonságok [REDACTED] illetve családjá beruházásának, munkájának eredménye.

8. Összefoglalás

8.1./ A Budapest XVI. kerület, 100140 helyrajzi számú, természetben 1163 Budapest, Szolnoki út 12. szám alatti ingatlan természetben megosztható-e.

A természetben kerítéssel elválasztott két lakóházas ingatlan az építési övezeti előírások miatt két önálló telekre nem osztható meg .

A két telekrész önálló használata két albetétes társasház alapításával megoldható. További részekre kialakításuk miatt nem oszthatók.

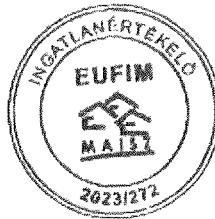
8.2./ Állapítsa meg a Budapest XVI. kerület, 100140 helyrajzi számú, természetben 1163 Budapest, Szolnoki út 12. szám alatti ingatlan forgalmi értékét.

AZ ingatlan értékét meghatároztam piaci összehasonlító módszerrel, hozamszámítással és költség alapú módszerrel is. A piaci gyakorlatnak megfelelően lakóingatlan értékelésénél a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadom el.

Az ingatlan együttes piaci forgalmi értéke 102 600 000 Ft.

Ebből **a baloldali rész értéke**, mely jelenleg VIII.r. alperes használatában áll, **49 900 000 Ft**, **a jobboldalié**, melyet III.r. alperes használ, **52 700 000 Ft.**

Budapest, 2023. október 13.



Domokos Enikő
Ingatlanforgalmi, építés-
beruházási igazságügyi szakértő
Szakértői igazolvány szám: 272497
Szakértői nyilvántartási szám: 5427.

Mellékletek:

1. számú melléklet	Tulajdoni lap másolat 2023.04.03.	3 oldal
2. számú melléklet	Térképmásolat 2023.09.05.	1 oldal
3. számú melléklet	A baloldali épület alaprajza	1 oldal
4. számú melléklet	A jobboldali épület alaprajza	1 oldal
5. számú melléklet	A Portfolio.hu elemzése a lakáspiaci helyzetről	2 oldal
6. számú melléklet	A Népszava.hu elemzése a lakáspiaci helyzetről	3 oldal
7. számú melléklet	A MNB elemzése a lakáspiaci helyzetről	3 oldal
8. számú melléklet	Az alkalmazott kínálati adatok adatlapjai	24 oldal
9. számú melléklet	A helyszíni szemlén III.r. alperes által átadott dokumentumok	5 oldal