

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Szakértői vélemény

a

**1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35. szám alatti 12530/15 helyrajzi számú ingatlan,
természetben**

LAKÓHÁZ, UDVAR
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2019. november 25.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbecslés zárása: 2019.11.25.
 Az értékbecslés hatálya: 2020.02.25.
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása tulajdoni helyzet rendezéséhez
 Megbízó: Budapest II. kerületi
 Polgármesteri Hivatal (1024 Bp, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése: lakóház, udvar,
 Az ingatlan címe: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út. 35. (12530/15 hrsz.)
 Az ingatlan leírása: Telek 1 db 1226 m² Épület 1 db 590 m²

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Vérhalom városrészében elhelyezkedő önálló ingatlan, mely természetben egy több generációs családi ház és annak telekterülete. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet.

A telek téglalap alakú, közterülettel déli oldalán (Gárdonyi Géza út) határos, utcafrontja cca. 22 m, átlagos mélysége cca. 57 m. Egyéb irányokból családi házak, társasházak telkei övezik. A terület egésze dél felé (Gárdonyi Géza út) lejt, a teleket a beépítés során teraszossá alakították. Az épület, 1994-1996 között épült, hagyományos tégl szerkezetű, vasbeton gerendás födémrel rendelkező lakóház. Az épületalaprajza két egymáshoz illesztett nyolcszöget formáz, mely az utcafronton egy zöldtetős 4 állásos garázzsal, illetve az udvari teraszok alatt egy-egy kiegészítő helyiséggel egészül ki. A két egymáshoz illesztett nyolcszög önállóan funkcionáló lakrészekké alakítható, de egyben is hasznosítható. Azok a terepszint miatt félszint eltolással csatlakoznak egymáshoz. A két lakrész alaprajza közel azonos: a pincszinteken kiszolgáló, gépészeti és raktárterek, a földszinten és az emeleteken lakóterek, a tetőtérben hobbyszoba található. A földszinhez és az emelethez teraszok illetve erkélyek csatlakoznak.

Forgalmi érték	Telek	Felépítmény	Összesen
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	198 000 000 Ft	193 000 000 Ft	391 000 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:			236 000 000 Ft
Egyeztetett forgalmi érték	198 000 000 Ft	193 000 000 Ft	391 000 000 Ft
tulajdoni hányad:	8/24-ed	16/24-ed	24/24-ed
Egyeztetett forgalmi érték	130 333 000 Ft	260 667 000 Ft	391 000 000 Ft

A forgalmi érték egy becslött érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becslött összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

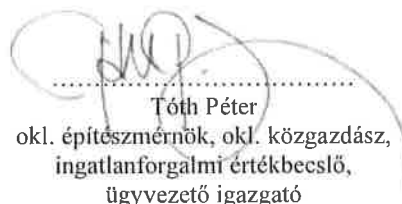
Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2019. november 25.



dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
 okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
 ingatlanforgalmi értékbecslő,
 ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. TULAJDONI HÁNYADOK MEGHATÁROZÁSA, ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
 - 5.2.1. Összehasonlító értékelés 1996
 - 5.2.2. Összehasonlító értékelés 2016
- 5.3. Költségalapú értékelés 1996
- 5.4. Egyeztetett forgalmi érték
- 5.5. Javaslat tulajdoni hányadok módosítására
- 5.6. Megváltási érték meghatározása

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- tulajdoni lap (2019.11.18)
- térképmásolat (2019.11.18)
- Fővárosi Törvényszék 22.P22.507/2014/87 Ítélete
- fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35., 12530/15 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét (külön telekérték, külön felépítményérték, összesített érték, valamint azon belül megbízó tulajdoni hányadának forgalmi értékét).

1.3. Az értékbecslés célja

forgalmi érték megállapítása tulajdoni helyzet rendezéséhez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2016. október 13. / 2017. április 7. / 2019. november 21.
- értékelés zárása 2019. november 25.
- értékelés hatálya 2020. február 25. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap (2019.11.18)
- térképmásolat (2019.11.18)
- Fővárosi Törvényszék 22.P22.507/2014/87 Ítélete

2.2. Szakértői módszer

A szakvélemény elkészítése során először kiválasztjuk a tulajdoni hányadok meghatározásának módját, és ez alapján javaslatot teszünk a tulajdoni hányadok módosításra. A tulajdoni hányadok arányát a felépítmény és telekhányad értékének arányában határozzuk meg. Ezek után meghatározzuk a II. Kerületi Önkormányzat javasolt tulajdoni hányadának megváltási értékét.

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, (2016. október 13. / 2017. április 7./ 2019. november 21.) melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A 2016.10.13-i szemlén az ingatlan egyik tulajdonosának képviselője részt vett, aki szóbeli tájékoztatást adott az ingatlanról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a használat tapasztalatairól. A 2017.04.07-i és 2019.11.21-i szemle az ingatlan külső megtekintésére szorítkozott.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést

és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értébecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Vérhalom városrészében elhelyezkedő önálló ingatlan, mely természetben egy több generációs családi ház és annak telekterülete.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2016.09.22.)

- cím:	1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35	
- helyrajzi szám:	12530/15	
- terület (m ²):	1226	
- megnevezés:	kivett, lakóház udvar, egyéb épület	
- tulajdonos, tulajdoni hányad:	II/12 Főváros II. Kerület Önkormányzat	12/24*
	II/17 Mayer Bence	2/24
	II/18 Mayer Evelin	2/24
	II/19 Bereczk Lilla	2/24
	II/20 Bereczk Benjámin	2/24
	II/16 Bereczk Imréné	4/24*
- jelzálog:	-	
- szolgalmak:	-	
- egyéb:	Holtig tartó haszonélvezeti jog Bereczk Imréné javára (utalás II/17-20)	
-	Perindítás tényének feljegyzése	
- széljegyek:	-	

*A tulajdoni lapra feljegyzett perben született I. fokú ítélet szerint Bereczk Imréné tulajdoni hányada 8/24-re növekszik, míg a Főváros II. Kerület Önkormányzat tulajdoni hányada 8/24-re csökken. A szakvéleményben, Megbízó kérésének megfelelően, a bírósági ítéletben szereplő adatokkal számolunk.

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az hat tulajdonostárs osztatlan közös tulajdonában van (Megbízó Önkormányzat és 5 magántulajdonos). Az ingatlan magántulajdonban lévő hányada holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelt. Az értékelés az ingatlan, pénzügyi terhektől mentes állapotára vonatkozik.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület középső részén, Vérhalom városrészben fekszik

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovácsi).

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési terveket kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, legelegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a külső Törökvészi, Kapy és Bimbó utak által közrezárt területen, a Móricz Zsigmond Gimnázium közelében, a Gárdonyi Géza úton fekszik. A környék kedvelt, lakóövezet, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A természet és a jó levegő kedvelői néhány percen belül elérhetik a város legnagyobb összefüggő erdősegeit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulóhelyeit. A tágabb környék a városban élő külföldiek által is kedvelt iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel jól ellátott.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, a 11-es, 111-es, autóbuszok megállói 4-5 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Törökvészi úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

3.3. Telek

A telek téglalap alakú, közterülettel déli oldalán (Gárdonyi Géza út) határos, utcafrontja cca. 22 m, átlagos mélysége cca. 57 m. Egyéb irányokból családi házak, társasházak telkei övezik. A terület egésze dél felé (Gárdonyi Géza út) lejt, a teleket a beépítés során teraszossá alakították. A telek a birtokhatár teljes hosszán kerített. A telek beépített (lásd 3.5.), rendezett, gondozott, füge- és diófával is rendelkezik. A terület panorámás. A telek utcafronti részén gépkocsibeállók találhatóak, a lehatárolást itt a garázs homlokzata biztosítja.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen az elektromos, víz, csatorna és gáz közművek elérhetőek. Azokat a vizsgált ingatlanra bekötötték (a bentlakó magántulajdonosok előadása szerint saját költségükön – amit az 1983-ból származó értékelés is alátámaszt). A közműfogyasztások önálló mérőkkel

ellenőrizhetőek

3.5. Felépítmény

Az ingatlanon egy önálló felépítmény található, mely a valóságban tapasztalható kontúrokkal a földhivatali térképmásolaton feltüntetésre került.

- szintszám:	4 (pince, földszint, emelet, tetőtér)
- beépített bruttó alapterület:	kb. 160 m ²
- nettó hasznos terület:	555 m ² (+66m ² erkély/terasz)
- belmagasság:	3,0-m

Az épület, 1994-1996 között épült, hagyományos téglá szerkezetű, vasbeton gerendás födémmel rendelkező lakóház. Az épületalaprajza két egymáshoz illesztett nyolcszöget formáz, mely az utcafronton egy zöldtetős 4 állásos garázzsal, illetve az udvari teraszok alatt egy-egy kiegészítő helyiséggel egészül ki. A két egymáshoz illesztett nyolcszög önállóan funkcionáló lakrészekké alakítható, de egyben is hasznosítható. Azok a terepszint miatt félszint eltolással csatlakoznak egymáshoz. A két lakrész alaprajza közel azonos: a pinceszinteken kiszolgáló, gépészeti és raktárterek, a földszinten és az emeleteken lakóterek, a tetőtérben hobbyszoba található. A földszinthez és az emelethez teraszok illetve erkélyek csatlakoznak.

A helyiségek alapterületét a részünkre átadott alaprajz és a helyszíni szemlén tapasztaltak szerint a következő táblázatban összegezzük:

Szint, helyiség	Burkolat	Lakó m2	Terasz m2	Összes m2
Pinceszint		260,8	0,0	260,8
garázs		90,00		90,0
tároló		35,00		35,0
közeledő		10,00		10,0
1. lakás		62,75		62,8
háztartási helyiség		15,73		15,7
mosókonyha		3,97		4,0
tároló		14,36		14,4
kazánház		9,30		9,3
szerszámkamra		7,83		7,8
közeledő		10,41		10,4
vegyszertár		1,15		1,2
2. lakás		63,02		63,0
háztartási helyiség		10,00		10,0
raktár		3,85		3,9
tároló		13,50		13,5
kazánház		11,19		11,2
barkács.		14,67		14,7
közeledő		9,81		9,8
Földszint		136,2	52,4	157,4
1. lakás		68,09	21,20	89,3
nappali		35,25		35,3
dolgozó		7,37		7,4
konyha		7,08		7,1
fürdő		5,95		6,0
előszoba		4,95		5,0
lépcső		7,49		7,5
terasz			21,2	21,2
2. lakás		68,09	31,20	68,1

nappali	35,25		35,3
dolgozó	7,37		7,4
konyha	7,08		7,1
fürdő	5,95		6,0
előszoba	4,95		5,0
lépcső	7,49		7,5
terasz		31,2	
I. emelet	118,8	13,9	132,7
1. lakás	59,65	7,20	66,9
szoba	13,04		13,0
szoba	13,04		13,0
szoba	18,03		18,0
fürdő	5,05		5,1
gardrób	3,62		3,6
lépcső	6,87		6,9
erkély		7,2	7,2
2. lakás	59,10	6,70	65,8
szoba	13,04		13,0
szoba	13,04		13,0
szoba	14,59		14,6
fürdő	6,39		6,4
gardrób	5,17		5,2
lépcső	6,87		6,9
erkély		6,7	6,7
Tetőtér	39,8		39,8
1. lakás	16,74		16,7
hobbyszoba	16,74		16,7
2. lakás	23,06		23,1
műterem	17,34		17,3
raktár	2,86		2,9
mosdó-WC	2,86		2,9
ÖSSZESEN	555,5	66,3	590,6

Az épület főbb szerkezeti jellemzőit az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Teherhordó szerkezetek	
Alapozás:	beton sávalap,
Függ. teherhordó szerk:	tégla falazatok
Födémszerkezet:	vélhetően vasbeton gerendás, béléstest.
Tetőszerkezet:	fa vázszerkezetű, kombinált sátortető
Kiegészítő szerkezetek	
Lépcsők:	beton szerkezet,
Belső térelhatárolás:	Falazott szerkezetek,
Szigetelések	
Talajnedvesség:	n.a.
Hőszigetelés:	hőszigetelő vakolat
Tetőfedés:	hornyolt cserép
Nyílászárók	
Külső ajtók, ablakok:	fa szerkezetek, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtók:	egyedi fa szerkezetek, tele és üvegezett kivitel
Felületképzések	
Homlokzatok:	Nemesvakolat,

Belső falfelületek:	Jellemzően vakolt felületek, festéssel, tapétával. A vizes helyiségekben márvány burkolatok.
Álmennyezet:	-
Padlóburkolatok:	Kerámia, parketta,
Egyéb:	-
Épületgépészet	
Fűtés:	Hőtermelők (hőellátás és HMV): központi fűtés gázkazánnal. A hőleadók lapradiátorok,
Légtechnika, szellőzés	-
Villamosság	
Világítás, erőátvitel:	Védőcsöves falba süllyesztett elektromos hálózat,
Informatika:	-
Biztonságtechnika:	-

Az épület műszaki-használati állapota hasonló, új építésű szerkezethez mérten, figyelembe véve a bővítés alapját adó épület korát is, 85-90 %-os.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozás, bővítés

A vizsgált ingatlan L6/A-II-07 – építési övezetbe sorolt. Az övezetekre vonatkozó részletes szabályozást az érvényes kerületi szabályozási terv (KSZT) tartalmazza, a főbb jellemzőket az alábbi táblázatban rögzítettük:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten			
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²			
	BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
L6-II-07	SZ	1000	-	20	30	15	0,30	0,10	75	-	7,5

A telek jelenleg beépített. Az övezeti előírások szerint a telekre (1226 m²) a felszínen 184 m² építhető, 2,5 szinten, ami összesen 460 m² bruttó szintterület, ami meghaladja a szintterületi mutató alapján létesíthető szintterületet (368 m²). A jelenlegi beépítettség felszínen cca. 160 m², ami 13 %-os, a beépítés tehát bővíthető.

Aktuális hasznosítás

A telek beépített, azon egy 1996-ban épült többgenerációs családi ház áll.

Alternatív/optimális hasznosítás

Az ingatlan kialakítása miatt elsősorban lakó célú hasznosításra alkalmas. Bővítési tartalékkal rendelkezik, az épület alakja miatt ez azonban csak nehezen használható ki.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Kedvelt budai zöldövezeti környezet panoráma	egyedi építészeti karakter
részenként és egyben is hasznosítható	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)

4. PIACI HELYZET

Gazdaság, ingatlanpiac általában

Gazdasági mutatók	2013	2014	2015	2016	2017	2018 H1
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd/MNB</i>						
GDP növekedés (%)	2,1	4,2	3,4	2,2	4,0	4,4
Kiskeresk. forgalom változása (%)	0,3	1,8	3,0	5,0	4,7	7,1
Ipari termelés (%)	1,4	7,2	7,1	2,3	3,7	3,1
Beruházások (%)	7,3	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.
Munkanélküliségi ráta - ILO (%)	10,2	7,7	6,8	5,1	4,2	3,6
Infláció (%)	1,7	-0,2	-0,1	0,4	2,4	2,3
HUF/EUR (éves/féléves átlag)	296,92	308,66	309,90	311,46	309,21	316,26
HUF/USD (éves/féléves átlag)	223,70	232,52	279,46	281,44	274,27	262,27
Kamatszint - 3 havi (%)	4,4	2,4	1,6	1,0	0,9	0,9
Kamatszint - 10 éves (%)	5,9	4,8	3,4	3,1	3,1	3,5

A gazdasági törvénykezés korábbi, unorthodox lépesei miatt a magyar piac még mindig kevésbé kiszámíthatónak számít, bár 2016 óta már a konzervatív befektetők is visszatértek. Az ország nemzetközi befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére – folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 első 6 hónapjában 790 millió, majd a második félév aktivitása miatt az év végére a befektetési volumen elérte az 1780 millió eurót. 2018 első felében az aktivitás csökkent, mindössze 420 millió eurót tett ki, de a 3. negyedév során 790 millió eurónyi befektetés történt, így a 2018 1-3 negyedéve során a teljes volumen elérte az 1 210 millió eurót. Ilyen előzmények után 2018 végére 1 600-1 700 millió eurós nagyságrend várható. A befektetési volumen immár 3. éve 1500 millió feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen.

Az ingatlanpiac szinte minden szegmensében növekedés volt tapasztalható, ez leginkább a lakóingatlanok piacán volt markáns, különösen a budapesti és nagyvárosok lakásai drágultak. A prémium kategóriás irodaházak esetén 2018-ban jelentős mértékű állománybővülés ment végbe, melyet óriási kereslet kísért, az üresedés minden szegmensben rekord alacsony. A

kiskereskedelmi célú ingatlanok piacán hiány van a prémium kategóriás befektetési ajánlatokból; míg a logisztikai ingatlanok esetén az új fejlesztések hozhatnak egy élénkülést a befektetési piacra. A fejlesztési telkeknél várhatóan az irodaépítésre alkalmas ingatlanok kerülnek többségbe, míg a lakásfejlesztési telkek iránt 2018 végére csökkenő kereslet és növekvő kínálat volt érzékelhető, a kedvezményes ÁFA-ra vonatkozó 2018 októberi döntést követően az építési engedéllyel rendelkező lakóprojektek iránt nőtt meg a kereslet.

4.2. Lakóingatlanok piaca Budapesten

2018-ban is folytatódott a lakáspiaci forgalom 2014 II. féléve tartó növekedése. Az első két negyedévben közel 5 százalékkal több lakás cserélt gazdát, mint egy évvel korábban. A használt lakások 2017 I. negyedévében 3,1, a II. negyedévben további 2,1 százalékkal drágultak. Az új lakások ára ugyancsak emelkedett: az I. negyedévi 4,9 százalék után a II. negyedévben 3,2 százalékkal - derül ki a KSH elemzéséből.

2017 I-II. negyedévében a Budapesten eladott használt lakások átlagosan 22,6 millió forintba kerültek, 1,4 millió forinttal többbe, mint 2016-ban. Tavaly az eladott használt lakások négyzetméterára Budapesten 361 ezer forint volt, ez 2017 I-II. negyedévében 402 ezer forintra emelkedett, amivel a fővárosi árszint tovább távolodott az országos átlagtól. A négyzetméterárak főváros és vidék közötti - 2014 előtt még kétszeres - különbsége 2017 I-II. negyedévére közel háromszorosára nőtt.

Az első félév értékesítési adatai alapján a megyei jogú városokban és fővárosban lévő használt téglalapítású társasházi lakások fajlagos áraiban a tavalyi év azonos időszakában tapasztalt átlagos 20-30 százalékos áremelkedéshez képest enyhébb, 10-20 százalékos növekedés volt, sőt több városban stagnáltak, vagy kis mértékben csökkentek az átlagárak. Míg egy évvel ezelőtt a legnagyobb mértékben dráguló V., a VII., a VIII. és a IX. kerületben 40 százalékkal, vagy azt meghaladó mértékben emelkedtek a lakásárak (az előző év azonos időszakához képest), addig 2017 első félévében az V. kerületi eladásoknál lényegében a tavalyi árszinten történtek tranzakciók, a VII. kerületben az árváltozás 4%, a VIII., IX. kerületben 14-18% volt. Az idei év első félévében regisztrált átlagos egy négyzetméterre vetített társasházi téglalakások árainál is hasonló törések figyelhetők meg. A fővárosban a lakások átlagára 700 eFt/m² körül mozog, a legdrágább még mindig az V. kerület, ahol az árak meghaladják az 1 000 eFt/m²-t, de a X. kerületi panellakások árai is 450-500 eFt/m² körül vannak.

Az a folyamat, hogy a használt lakások piacán az arányok az olcsóbb szegmens felé tolódtak el jól mutatja, hogy hiába drágulnak folyamatosan a lakások, a vásárlók - főként az első lakásba vagy nagyobb méretű lakásba költözők - egyre nehezebben tudják megfizetni a megemelkedett árakat, ezért a lakás mérete vagy állapota szempontjából kompromisszumokra kényszerülnek. Ez is azt vetíti előre, hogy ha még lesz is további áremelkedés a piacon, annak üteme a következő időszakban fokozatosan enyhülni fog. 2019 harmadik negyedévére a lakások értékesítése Budapesten lényegesen meghosszabodott, az előző negyedévek adataihoz képest.

5. TULAJDONI HÁNYADOK MEGHATÁROZÁSA, ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Alkalmazott módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

Elsőként meghatározzuk az ingatlan **összehasonlító szemléletű** piaci értékét. Az összehasonlító módszertan alkalmazása során megfelelően megválasztott, a piacon eladásra kínált vagy értékesített ingatlanok és a vizsgált létesítmény sajátosságait figyelembe véve, egy mátrix jellegű értékösszevetéssel becsüljük meg a piaci értéket.

Az ingatlan bérbeadással is hasznosítható, így értékét **a hozam szemléletet** követve is meghatározzuk. E módszertan az ingatlan jövedelmezőségét vizsgálja, annak értékét a jövőben megtermelt nettó bérleti díjak jelenértékével azonosítja. Ebben a piaci szegmensben a bérbeadás csak másodlagos hasznosítási formának tekinthető, eltekintve az esetleges reál értéknövekedés lehetőségétől, a számítás végeredménye messze elmarad az ingatlan reális piaci potenciáljától/értékétől. Előbbi ok miatt a számítás végeredménye piaci értékjelzésre nem alkalmas.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2.1. Összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan központ közeli budai lakóövezetben fekvő, az átlagos telekméretű, nagyméretű, több generáció együttélését is biztosító családi házzal beépített ingatlan.

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek elsősorban szóba.

- a II. kerület belső részén, Vérhalom, Törökvész, Zöldmál, Lipótmező és Pasarét környezete;

Méret szempontjából fontos a hasonló tartományba tartozó ingatlanok felkutatása, mely a telkek estében (800-1300 m²-es) méretű telkeket, a felépítmények esetében nem újjépítésű, de jó állapotú, vagy felújított 350-600 m²-es családi vagy ikerházakat jelent.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő ingatlanok adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett a helyi önkormányzat, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Fejlesztési telkek, (adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Vérhalom Bogár u. (2018.12)	1 475	(350)	beépítetlen, közművesített, építési telkek, lakható épülettel. L6-II-07 övezet beépíthetőség 15% építménymagasság 7,5 m szintterület 0,4	250,0	275,0	186
Budapest, II. Vérhalom Veresgy F. u. (2019.04)	1 119	(0)	beépítetlen, közművesített, építési telkek, L6-II-07 övezet beépíthetőség 15% építménymagasság 7,5 m szintterület 0,4	220,0		(197)
Budapest, II. Törökvész Balogh Ádám u. (2019.04)	1 085	(110)	északi lejtésű, összközműves panorámás, nyeles építési telkek, bontandó házzal. L6-II-07 övezet beépíthetőség 15% építménymagasság 7,5 m szintterület 0,4	154,9		(143)
Lakóépületek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Vérhalom (2019.11.)	1000	450	2000-ben épült, 3szintes, 2016-ban teljeskörűen felújított családi ház, nappali + 5 hálósobával, 3 állásos garázs., rendezett kerttel,	499		(1108)
Budapest, II. Vérhalom Fullánk u. (2019.11.)	1000	420	2000-ben épült, 3szintes, 2017-ben teljeskörűen felújított családi ház, nappali + 8 hálósobával, 2 állásos garázs., rendezett kerttel, Rózsadomb Center közelében	425		(1011)
Budapest, II. Törökvész Csévi u. (2019.11.)	1117	447	1920-es években épült, 2 szintes, 2001-ben teljeskörűen felújított családi ház, nappali + 5 hálósobával, 2 fedett gk. beállóval, rendezett kerttel 1,2 M EUR	396		(885)

Telekértékelés

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

Az értékelést telekterületi bázison végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat a telek területére vetítve határozzuk meg.

Elsődleges korrekciók

Az elsődleges korrekciók során a tranzakció körülményei szerint végezzük el a korrekciókat:

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált

telkek esetében -5-10%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkenést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmazunk.

- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- A 2018/19-es adatoknál dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk,

Másodlagos korrekciók

A másodlagos korrekciók során az összehasonlító adatok lokációja, fizikai paraméterei, hasznosítása alapján végzünk korrekciókat. A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan. Az összehasonlítást első körben a felépítmények redukált alapterületére vetített fajlagos értékekkel végeztük el.

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat. Az ingatlanok azonos területen fekszenek.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet. E szempontból korrekciót nem alkalmazunk.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. E szempontból 1-2. adattal szemben alkalmazunk korrekciót.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. E szempontból nem alkalmazunk korrekciót.
- *Az alak és lejtésviszonyok* tekintetében a kedvezőtlenebb alakú 3. adattal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót. A 3. nyeles telek esetében alkalmazunk korrekciót.
- *A telken található bontandó felépítmény* miatt nem alkalmazunk korrekciót, mivel az összehasonlító adatokon is található ilyen.
- *A telek beépíthetősége* azonos az összehasonlító adatokéval ezért nem alkalmazunk korrekciót.
- *A vizsgált ingatlan panorámás*, ezt a 3. összehasonlító adattal szemben pozitív korrekcióval érvényesítjük.

Hrsz 12530/15		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Városrész		Vérhalom	Vérhalom	Vérhalom	Törökvész
Uta, közterület		Gárdonyi	Bogár	Verseghy F.	Balogh Á.
Házszám					
Terület	m2	1 226	1 475	1 119	1 085
Övezet		1.6-II-07	1.6-II-07	1.6-II-07	1.6-II-07
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató		0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület		146	221	168	163
Építhető szintterület		390	590	448	434
Kínálati ár	eFt			220 000	154 900
Értékesítési ár	eFt		275 000		
Dátum			2018.12.	2019.04.	2019.04.
Kiinduló fajlagos érték			186,44	196,60	142,76
Kínálati korrekció				-10%	-10%
Dátum szerinti korrekció					
Fajlagos érték	eFt/m2		186,441	176,944	128,488
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%	-10%	-5%	
közlekedési adottságok		100%			
területi méret		100%			
alak, lejtésviszonyok		100%			10%
közutak		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, engedély		100%			
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
egyéb (különleges panoráma, benapozás)		100%			5%
egyéb		100%			
Korrekció mértéke			90%	95%	115%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		167,797	168,097	147,762
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	161,218			
Becsült érték aktuális állapotban	eHUF	197 654			

A vizsgált ingatlan telekterületének összehasonlító alapon becsült értéke összesen,
kerekítve 198,0 M Ft.

Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles,
úgy a becsült érték az ÁFA-t tartalmazza.

Felépítmény értékelés

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

Az értékelést felépítmény területek bázisán végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat az épületek területére vetítve határozzuk meg.

Elsődleges korrekciók

Az elsődleges korrekciók során a tranzakció körülményei szerint végezzük el a korrekciókat:

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált ingatlanok esetében -5-10%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkenést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmazunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- A 2019-es adatoknál dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk,

Másodlagos korrekciók

A másodlagos korrekciók során az összehasonlító adatok lokációja, fizikai paraméterei, hasznosítása alapján végzünk korrekciókat. A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan. Az összehasonlítást első körben a felépítmények redukált alapterületére vetített fajlagos értékekkel végeztük el.

- **A makrokörnyezetet** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat. Az ingatlanok azonos területen fekszenek, korrekciót nem javasolunk.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet. E szempontból a kisebb forgalmú, és a domborzat miatt magasabban fekvő Gárdonyi utcával szemben, az 1. és 3. adat esetében negatív korrekciót alkalmazunk.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. E szempontból nincsenek lényeges különbségek.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb

alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. A kisebb ingatlanokkal szemben negatív, a nagyobbakkal szemben pozitív korrekciót érvényesítünk.

- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok (homlokzati anyagok, burkolatok, beépített bútorok), műszaki megoldások (liftek, árnyékoló, stb.), épületgépészeti berendezések (klíma, stb.) használata, illetve beépítése. Az újszerű 1. adattal szemben alkalmazunk negatív korrekciót.
- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcaképi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket. E szempontból az épület egyedi megjelenését, alakját, az 1-2. adatokkal szemben értékcsökkentőnek tekintjük.
- *Az épület alaprajzi elrendezését, funkcionális használhatóságát* nézve előnyként értékeljük a funkciót gazdaságosan kiszolgáló, kis alapterületű közlekedőkkel („holtterekkel”) tervezett, korszerű alaprajzi elrendezésű, jó benapozású, jó tájolású épületeket. E szempontból nincsenek lényeges különbségek az adatok között.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bp. II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp. II.
Városrész		Vérhalom	Vérhalom	Vérhalom	Törökvész
Utea, hrsz.		Gárdonyi		Fullánk u.	Csévi u.
Házszám		35			
Telek terület	m2	1 226	1 000	1 000	1 117
Épület összterület	m2	591	450	420	447
Ebből garázs, tároló	0,50 m2	135	100	43	0
Kiszolgáló, gépészet	0,50 m2	126	0	0	0
Ebből wellness	1,00 m2		0	0	0
Ebből lakótér	1,00 m2	330	350	377	392
Terasz	0,30 m2	66	40	50	55
Redukált terület		480	412	414	409
épület/telek		48,2%	41,2%	41,4%	36,6%
Kínálati ár	eFt		499 000	425 000	396 000
Értékesítési ár	eFt				
Dátum			2019.11	2019.11	2019.11
Kiinduló fajlagos érték			1211,17	1027,81	969,40
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%
Tranzakció (ingatlan/üzletrész)					
Dátum szerinti korrekció					
Fajlagos érték	eFt/m2		1090,049	925,030	872,460
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			10%
megközelítés, közlekedés		100%			
panoráma		100%			
közművek		100%			
épület/telek arány		100%			-5%
méret		100%			
szakipar		100%	-10%	-10%	-10%
épületgépészet		100%	-10%	-5%	
építészeti karakter, minőség		100%			-5%
funkcionális elrendezés		100%			
bővítési lehetőség		100%			
extra szolgáltatások		100%			
egyéb (bérleti szerződés)		100%			
Korrekció mértéke			80%	85%	90%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		872,039	786,276	785,214
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	814,510			
BECSÜLT ÉRTÉK ÖSSZESEN	eFt	391 050			

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült értéke összesen,
kerekítve 391,0 M Ft.

ebből a felépítmény értéke 193,0 M Ft
a telekterület értéke 198,0 M Ft.

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat, az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj eFt/hó	Havi bérleti díj Ft/m ²	Havi bérleti díj EUR/m ²
lakások bérleti díja						
Budapest, II. Vérhalom (2019.11.)	1000	420	2000-ben épült, 3szintes, 2017-ben teljeskörűen felújított családi ház, nappali + 8 hálószobával, 2 állásos garázs., rendezett kerttel, Rózsadomb Center közelében 4900 eur/hó	1 617,0	3 850	(11,7)
Budapest, II. Csatárka Verecke lépcső (2019.11.)	1068	469 L/184 P/205 T/80 (315)	1987-ben osztrák anyagokból és minőségben épült 4 szintes (lift nélküli), nappali + 2 háló panorámás családi ház, kültéri (panorámás) medencével. Utcai 2 önálló garázzsal (59 m ²), pincszinten tároló, gépészeti és wellness (39 m ²) térrel. Felújított állapotban, padlófűtéssel (Junkers) és légkondicionált belső térrel, beltéri kandallóval. Bérleti díj: 4 800 EUR/hó	1 584,0	3 377	(10,23)
Budapest, II. Vérhalom Bimbó út (2019.11.)	1000	400	2000-ben épült, 3szintes, jó állapotú családi ház, nappali + 4 hálószobával, 1 állásos garázs., rendezett kerttel, 3500 eur/hó	1 155,0	2 887	(8,75)

Bérleti bevételek

- A bérbeadásnál a lakás tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, felújított állapotban, és a két lakrész külön-külön történő hasznosítását modelleztük;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a lakás méretét és felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált lakás esetében 1 700,0 eFt/hó, (5 150 EUR/hó, 8,7 EUR/m²/hó) nettó bérleti díj vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a kiadhatóság nehézségét hivatott jelezni. A terület fekvése és a lakás feltételezett kialakítása alapján a kihasználtságot 85%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

- A piaci gyakorlatnak megfelelően a közműköltséget és a társasházi közös költséget bérlo fizeti;
- Menedzsment jellegű ráfordítással nem számolunk;
- Bérbeadót terhelő költség az ingatlan biztosítási díja (elemi kár), melyet a becsült újraelőállítási érték 0,1%-ban rögzítünk,
- Szintén a bérbeadót terheli a felújítási alap képzésének költsége. E tételt a becsült újraelőállítási érték 2,0%-ban rögzítjük, tekintettel a lakás állapotára;
- a területben építményadó fizetendő, e költség szintén bérbeadót terheli. Az adó aktuális mértéke az ingatlan nettó alapterületére vetítve évi 1600 Ft/m².

Kezdeti ráfordításként érvényesítjük a lakás bérbeadhatóságához minimálisan szükséges felújítások költségét.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A ráták meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. Kiindulásunk alapját az EURIBOR értéke adja. Ezt növeljük a kereskedelmi ingatlan-finanszírozás átlagos forrásköltségével (forrásköltség), valamint az ingatlanbefektetés likviditási felárával (prémium). Tekintettel arra, hogy az értékelés és az értékelt ingatlan fizikai megvalósulásának, valamint a befektető tervezhető kilépésének időpontja időben eltér egymástól, a DC számításnál használt rátát a következők szerint építjük föl.

Rátaképzés	2019
EURIBOR	0,10%
Forrásköltség	3,00%
Prémium	2,90%
Ráta	5,50-6,00%

Értékképzés

Helyiség	Alap-terület	Bérbe-adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasznátság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR=	330.0 Ft			85%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	591							17 340 000
	591	591	8,72	2 878	5 152	1 700 000	85%	17 340 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								4 355 675
Management		fő		0				0
Biztosítás						162 415 000	0.10%	162 415
Közmű költség		(bérlo fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlo fizeti)						0
Felújítási alap		591		275 000		162 415 000	2,00%	3 248 300
Építményadó		591		1 600				944 960
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								12 984 325
Tőkésítési ráta							5.50%	
IV. DIREKT TÖKÉSÍTETT ÉRTÉK					399 727			236 078 636

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 236 M Ft.

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	330
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	391 000 000	1 184 848
Hozadéki értékelés	0%	236 000 000	715 152
Egyeztetett érték , kerekítve		391 000 000	1 184 848

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Minden körülményt mérlegelve, végző értékjelzésünkben az összehasonlító számítás eredményét javasoljuk figyelembe venni.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

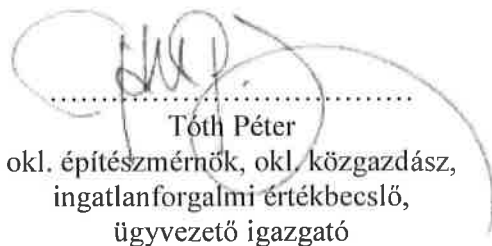
A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült értéke összesen,
kerekítve 391,0 M Ft.
ebből a felépítmény értéke 193,0 M Ft
a telekterület értéke 198,0 M Ft.
Megbízó 8/24-ed tulajdoni hányadának becsült értéke 130,333 M Ft.
A becsült értékek használt lakóingatlanra vonatkoznak, ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

„Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2019. november 25.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/537046/2019

2019.11.18

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

Reltérület 12530/15 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza út 35. "Felsővizsgálat alatt"		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok			
növelési ág/kivett megnevezés/		terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.
		min. o	max. o
- Kivett lakóház, udvar		0	0
		II. RÉSZ	

12. tulajdoni hányad: 12/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15
jogcím: 1991. évi KKKIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

Nem hiteles tulajdoni lap

16. tulajdoni hányad: 4/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15
jogcím: ajándékozás
utalás: II /15.
jogállás: tulajdonos
név: Bereczki Dávid
sz. név: Gombkötő Luca
szül.: 1947
a. név: Galambos Luca
cím: 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

17. tulajdoni hányad: 2/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15
jogcím: ajándékozás
utalás: II /13.
jogállás: tulajdonos
kiadó
név: Mayer Bence
sz. név: Mayer Bence
szül.: 2002
a. név: Bereczki Imola
cím: 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/537046/2019

2019.11.18

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 12530/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

18. tulajdoni hányad: 2/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15

jogcím: ajándékozás

utalás: II /13.

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Mayer Evelin

sz.név: Mayer Evelin

szül. : 2005

a.név : Bereczk Inola

cím : 1026 BUDAPEST II.KER. Gárdonyi Géza utca 35/A

19. tulajdoni hányad: 2/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15

jogcím: ajándékozás

utalás: II /14.

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Bereczk Lilla

sz.név: Bereczk Lilla

szül. : 2009

a.név : Szabó Viktória

cím : 2096 ÜRÖM Károkatona út 69.

20. tulajdoni hányad: 2/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15

jogcím: ajándékozás

utalás: II /14.

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Bereczk Benjámin

sz.név: Bereczk Benjámin

szül. : 2011

a.név : Szabó Viktória

cím : 2096 ÜRÖM Károkatona út 69.

II. RÉSZ

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15

Holtig tartó hazonkezelési jog

III/11. rangsorában, utalásváltozás miatt.

utalás: II /17-20.

jogosult:

név : Bereczk Iréné

sz.név: Gerecskő Luca

szül. : 1947

a.név : Gerecskő Luca

cím : 1026 BUDAPEST II.KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/537046/2019

2019.11.18

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

Belterület 12530/15 helyrajzi szám

Folytatás a 12530/15 lapról

III. RÉSZ

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 87796/5/2015/15.04.22

Perindítás

15.P.22.507/2014/13. (Mayer Bence és társai felparaszok- Budapest II. kerület Önkormányzata és társai alperesek).

jogosult:

név: FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Markó utca 27.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.11.18 08:48:23

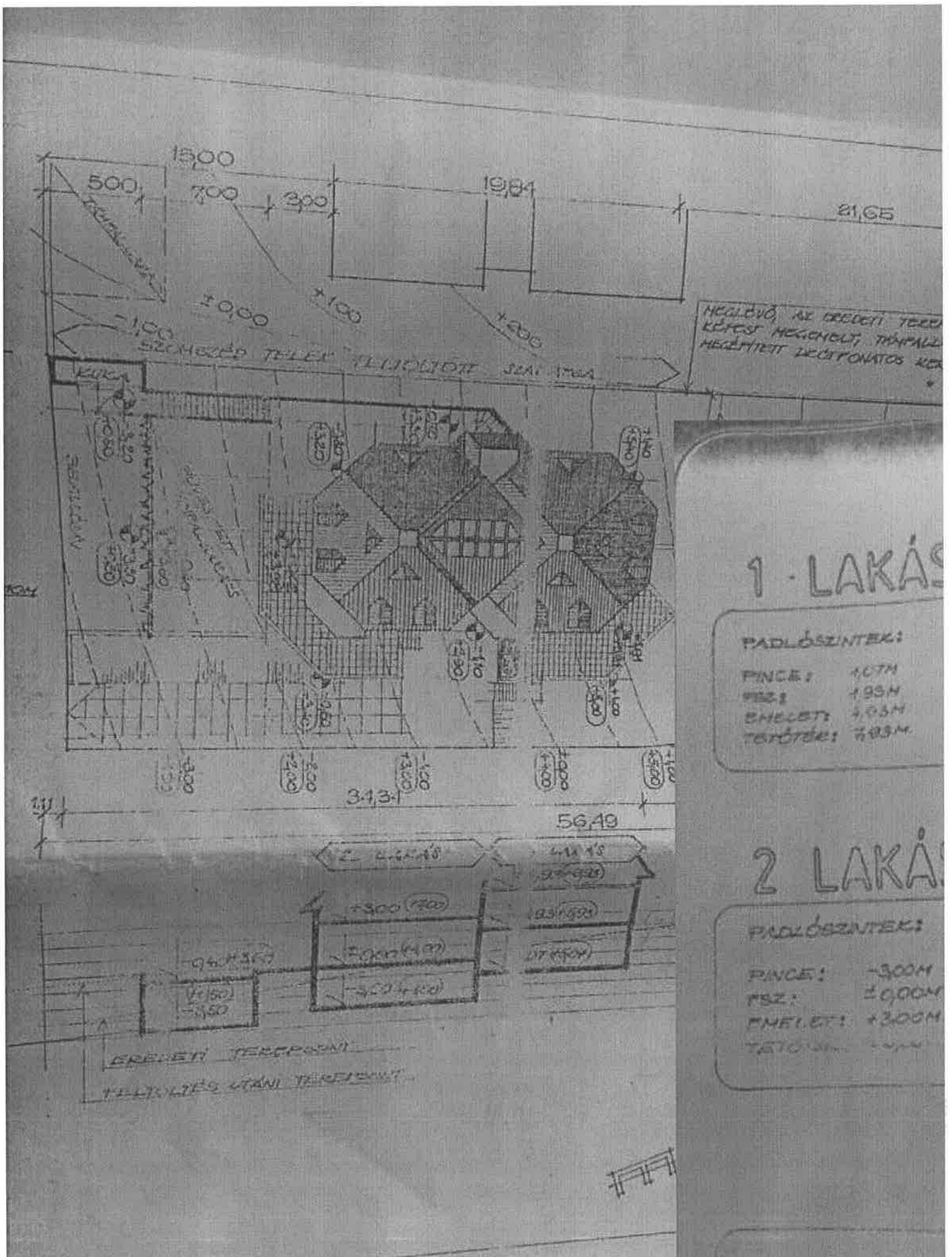
Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 12530/15

Megrendelés szám: 9000/14801/2019

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



1 LAKÁS

PADLÓSZINTEK:

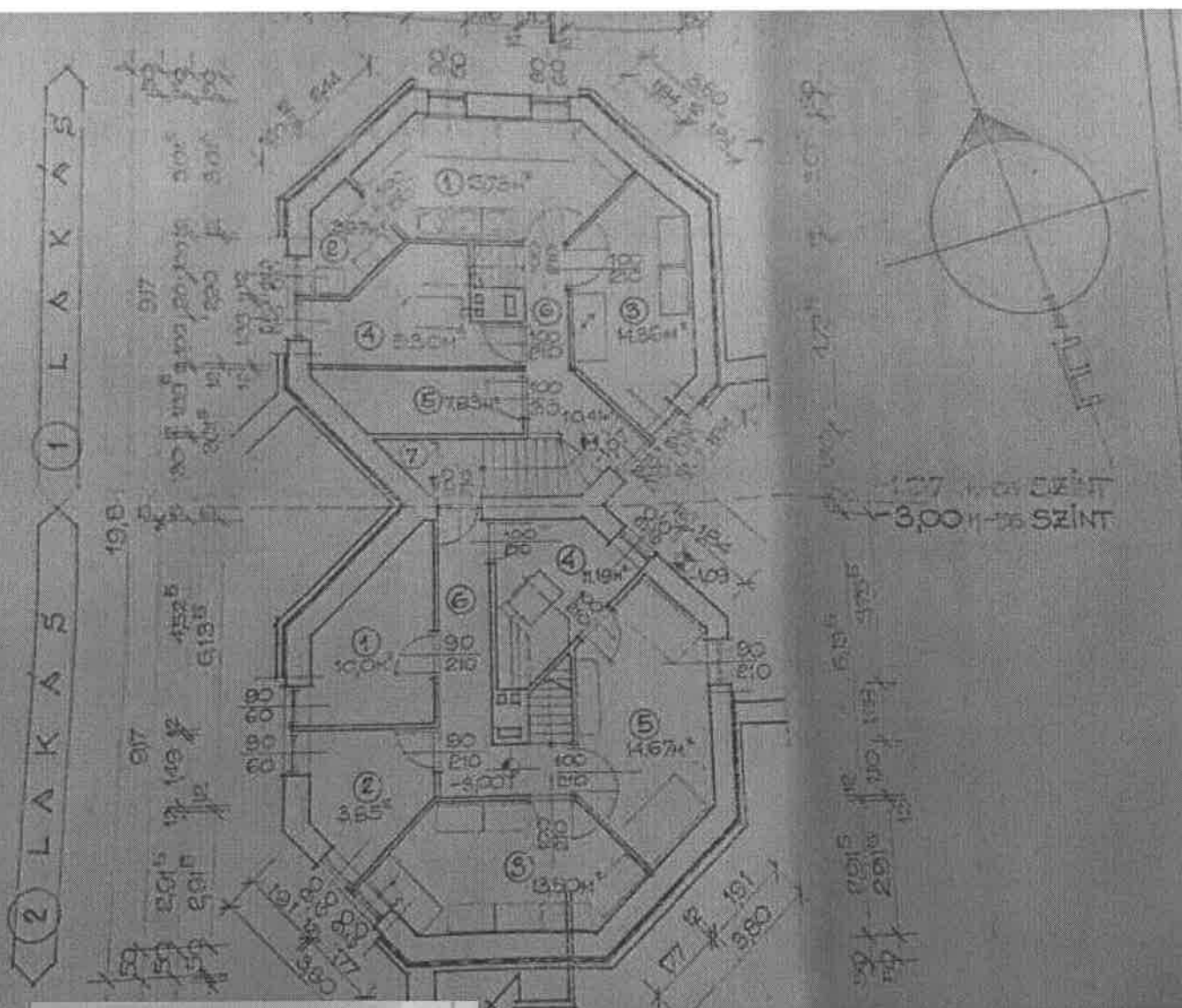
PINCE: -1,07M
 FSZ: +1,93M
 BMELET: +0,03M
 TERFÉLTÉR: +0,03M

2 LAKÁS

PADLÓSZINTEK:

PINCE: -3,00M
 FSZ: +0,00M
 BMELET: +3,00M
 TERFÉLTÉR: +3,00M

TELEKOMUNIKÁCIÓ



1. LAKÁS

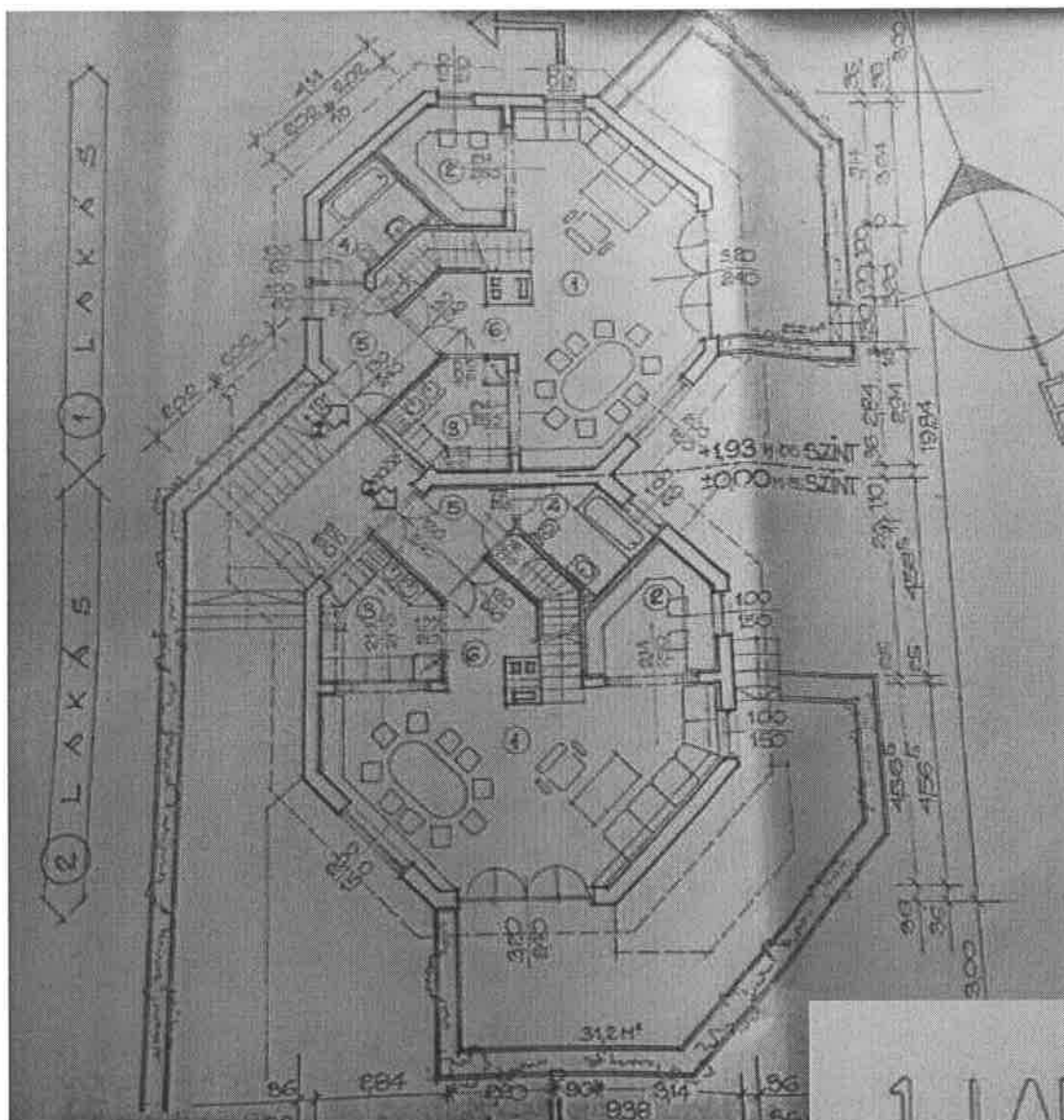
1	HÁZTARTÁSI #.	1579
2	MOSDOKONYHA	38
3	TÁROLO	14,55
4	KÁZANYHÁZ	0,80
5	SZERSZÁMOKR.	7,83
6	KÖZLEKEDŐ	10,41
7	VEGYSZERETAR.	1,15

62,75 m²

2. LAKÁS

1	HÁZTARTÁSI #.	10,00
2	FAKTR	3,85
3	TÁROLO	13
4	KÁZANYHÁZ	
5	BÁTKÖCSH.	
6	KÖZLEKEDŐ	

63,02 m²



1. LAKÁS

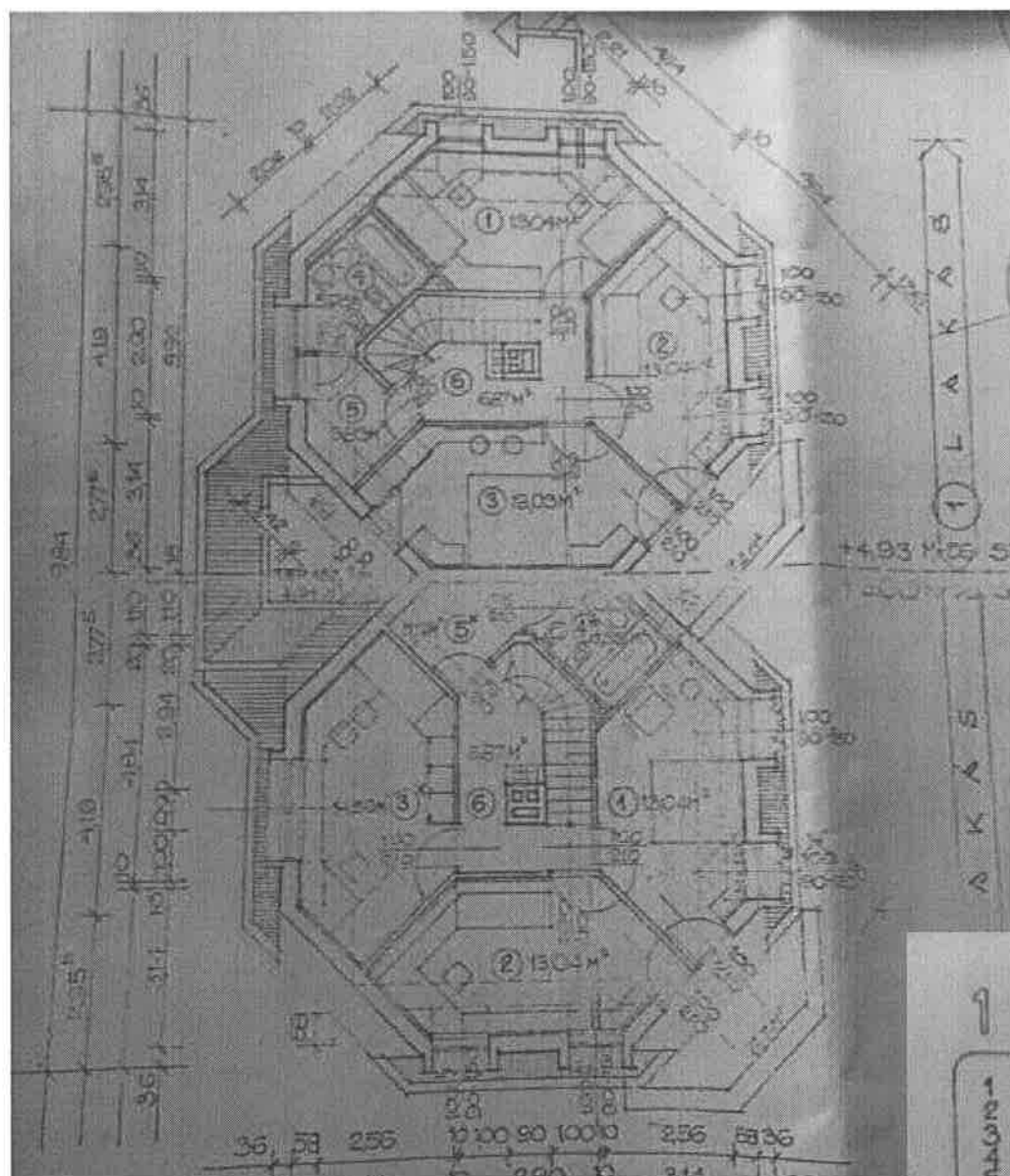
1	NAFFALI	35,25 m ²
2	DOLGOZÓ	7,37 m ²
3	KONYHA	7,08 m ²
4	FÜRDŐ	5,95 m ²
5	ELŐSZOBA	4,95 m ²
6	LEPCSŐ	7,49 m ²

68,09 m²

2. LAKÁS

1	NAFFALI	35,25 m ²
2	DOLGOZÓ	7,37 m ²
3	KONYHA	7,08 m ²
4	FÜRDŐ	5,95 m ²
5	ELŐSZOBA	4,95 m ²
6	LEPCSŐ	7,49 m ²

68,09 m²



1 LAKÁS

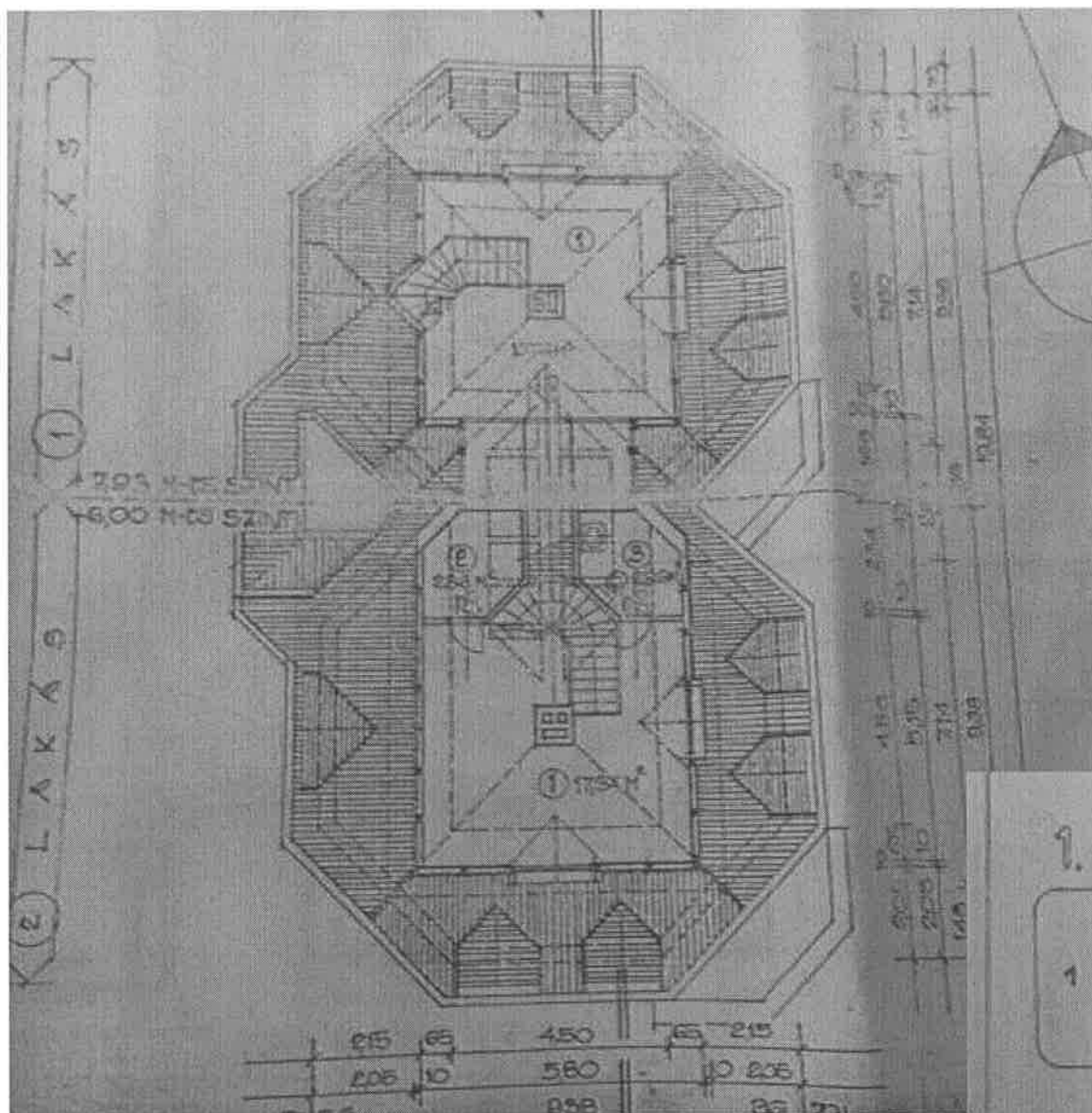
1	SZOBA	13,04 m ²
2	SZOBA	13,04 m ²
3	SZOBA	13,03 m ²
4	FÜRDŐ	5,05 m ²
5	GARDR.	3,82 m ²
6	LEPCSŐ	6,87 m ²

59,65 m²

2 LAKÁS

1	SZOBA	13,04 m ²
2	SZOBA	13,04 m ²
3	SZOBA	14,59 m ²
4	FÜRDŐ	8,39 m ²
5	GARDR.	3,82 m ²
6	LEPCSŐ	6,87 m ²

59,10 m²



1. LAKÁS

1. KÖZÖS SZOBA 16,74 m²

2. LAKÁS

1. MŰTEREM 17,34 m²
2. KÁRTY 2,86 m²
3. MOSDÓWC 2,86 m²

TADÓBURKOLATOK:
KÖZÖS SZOBA MŰT.



Fővárosi Törvényszék
22.P.22.507/2014/87.



A Fővárosi Törvényszék

a dr. Krepsz Edina Ügyvédi Iroda (1013 Budapest, Krisztina tér 3. I/6., ügyintéző: dr. Krepsz Edina ügyvéd) által képviselt

kk. Mayer Bence (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) I. r.,

kk. Mayer Evelin (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) II. r.,

kk. Bereczk Lilla (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) III. r.,

kk. Bereczk Benjámin (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) IV. r., valamint

Bereczk Imréné (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) V. r. felpereseknek,

a dr. Varga Alexandra ügyvéd (1024 Budapest, Lövház u. 24. I/1.) által képviselt
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat I. r., valamint

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Lívია s. k.
bíró

a dr. Szathmáry Norbert ügyvéd (1016 Budapest, Aladár u. 4/B. I/3.) által képviselt
Bereczk Imre (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) II. r. alperes ellen

elbirtoklás és ráépítés iránt indított perében meghozta az alábbi

Í t é l e t e t:

A bíróság annak a tūrésére kötelezi az I.r. alperest (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, 1024 Budapest, Mechwart liget 1.), hogy a Budapest II. kerület belterület 12530/15. hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35. szám alatti ingatlanon fennálló 12/24 tulajdoni illetőségéből 4/24 tulajdoni hányadot a földhivatal töröljön és ezen 4/24 tulajdoni hányadot ráépítés jogcímén az V. r. felperes (Bereczk Imréné szül. Gombkötő Luca, 1947. an.: Galambos Luca) javára – bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Lívია s. k.
bíró

A II.r. alperest a fentiek tūrésére kötelezi.

A bíróság kötelezi az V.r. felperest, hogy a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperes részére 23.166.666,- (huszonhárommillió-százhatvanhatezer-hatszázhatvanhat) forintot.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

A bíróság kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az V.r. felperesnek 2.140.545,- (kettőmillió-egyszáznegyvenezer-ötszáznegyvenöt) forint perköltséget.

Kötelezi az I., II., III., IV.r. felpereseket, hogy fizessenek meg az I.r. alperesnek 15 napon belül fejenként 785.812,- (hétszáznyolcvanötezer-nyolcszázötvenkettő) forint perköltséget.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően a bíróság megkeresi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát az I.r. alperesnek a fenti ingatlanon fennálló 4/24 arányú tulajdonjoga törlése és az V.r. felperes 4/24 arányú tulajdonjogának bejegyzése iránt.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek a Fővárosi Ítéltáblához, melyet ennél a bíróságnál kell elektronikus úton, vagy nem elektronikus úton kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén papír alapon benyújtani.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a peres felek kérhetik, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálja el.

Tájékoztatja a bíróság a feleket, hogy a másodfokú bíróság az ítélet elleni fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére, vagy összegére vonatkozik, csupán az ítélet indokolása ellen irányul, vagy ha azt a felek közösen kéri.

Ha a fellebbezés csak a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti a tárgyalás megtartását.

A Fővárosi Ítéltábla előtti eljárásban az ítélet elleni fellebbezést, valamint csatlakozó fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselő kötelező. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan.

I n d o k o l á s

A Budapest II. kerület 12530/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest II. kerület Gárdonyi Géza út 35. szám alatti 1226 m² területű udvarból, kertből és rajta lévő romos szerszámos kamra maradványaiból álló ingatlan tulajdonosai 4/8 arányban a Magyar Állam (I.r. alperesi jogelőd), 2/8 – 1/8 – 1/8 arányban pedig Ughi Jánosné, illetve Ughi Sándor és Ughi János voltak.

Az V. r. felperes házastársa volt II. r. alperes. Az V. r. felperes, II. r. alperes, valamint Bessenyei Zoltánné és Bessenyei Zoltán vevők a 1983. augusztus 26. napján kelt adásvételi szerződéssel özv. Ughi Jánosné, Ughi Sándor és Ughi János eladóktól egymás között egyenlő arányban megvásárolták a fenti ingatlan, az eladók tulajdonát képező összesen 1/2 tulajdoni hányadát 1.224.000,- forintos vételáron. Az adásvételi szerződés 4. pontja rögzítette, hogy az ingatlan másik osztatlan 1/2, azaz fele illetőségének tulajdonosa a Magyar Állam.

A perbeli ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam vagyonkezelői jogait a Budapesti II. Kerületi Ingatlankezelő Vállalat (IKV) gyakorolta.

Az V.r. felperes és II. r. alperes 1986. június 9-én kelt adásvételi szerződéssel egymás között egyenlő arányban megvásárolták Bessenyei Zoltán és Bessenyei Zoltánné eladóktól a perbeli ingatlanon fennálló 1/8 – 1/8 tulajdoni hányadukat, Így az ingatlan összesen 4/8 (fejenként 2/8-2/8) tulajdoni hányadának tulajdonosai lettek.

Az V.r. felperes és II. r. alperes, valamint Bessenyei Zoltánné és Bessenyei Zoltán vevők az ingatlant 1983. szeptember 1. napján birtokba vették az adásvételi szerződés szerint, majd kérelemmel fordultak a Budapest Főváros II. Kerületi Ingatlankezelő Vállalathoz a perbeli ingatlanon lévő épület bővítéséhez szükséges építési engedély megszerzéséhez. Tájékoztatták az ingatlankezelőt 1983. december 22-én, hogy az ingatlanon iker lakóházat kívánnak építeni és ennek érdekében elővásárlási jogukkal élve meg kívánják vásárolni az ingatlan állami tulajdonban lévő 4/8 illetőségért. Kérték az ingatlankezelő vállalatot, hogy ehhez tegyenek javaslatot a II. Kerületi Tanács Végrehajtó Bizottságához az ingatlan eladását illetően a vonatkozó jogszabályban rögzített kedvezményes feltételek alapján.

Az IKV 1984. szeptember 26-án az építési engedély iránti kérelemhez hozzájárult. A hozzájárulás rögzítette, hogy az ingatlan, az állam tulajdonában álló 4/8 állami résztulajdona kijelölésre került elidegenítésre. Ezt követően 1985. június 11-én a Fővárosi Ingatlanközvetítő Vállalat arról tájékoztatta a kérelmezőket, hogy az értékesítésre kijelölés tárgyában a Fővárosi Tanács VB Városrendezési és Építészeti Főosztálya határoz, így az ügy oda került felterjesztésre.

A Budapest Főváros Tanácsa Végrehajtó Bizottságának Városrendezési és Építészeti Főosztálya 1986. április 26. napján kelt levelében tájékoztatta az V. r. felperest és II. r. alperest, hogy az ingatlan értékét négyszögölenként 11.000,- forintban állapították meg, melyet a vevő összességben köteles megfizetni. Felhívták az V.r. felperest és II. r. alperest 8 napon belüli nyilatkozatban, hogy fenntartják-e vételi szándékukat.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Livia s. k.
bíró

Az V.r. felperes, valamint II. r. alperes, valamint az I. r. alperesi jogelőd az ingatlan vételára tekintetében nem tudtak megállapodni, mivel a korábbihoz képest az ingatlankezelő magasabb négyszögölenkénti vételárat állapított meg, ezért nem került sor a szerződéskötésre.

Az 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezései értelmében 1991-ben szeptember 1-jén a törvény erejénél fogva a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanhányad tulajdonosa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat I. r. alperes lett.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Livia s. k.
bíró

A Budapest Főváros II. Kerületi Tanács VB Műszaki osztálya 1987. december 9-én az V. r. felperes és II. r. alperes részére kétlakásos lakóépület és 2x2 állásos teremgarázs építésére építési engedélyt adott, majd ez akként módosult, hogy az eredeti kétlakásos lakóépület helyett egy kétgenerációs családi házként jelölték meg az ingatlant. Az ingatlanon az építési engedély szerinti többgenerációs családi ház felépítése 1996-ban befejeződött. A Budapest II. Kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 1996. június 16. napján az V.r. felperes és II.r. alperes részére végleges használatbavételi engedélyt adott az épületre. Ezt követően az ingatlanon egyéb, nem építési engedély-köteles építési munkálatokat végezett az V. r. felperes és II. r. alperes. Az építkezés valamennyi költségét az V. r. felperes és II. r. alperes viselték.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Livia s. k.
bíró

Az V. r. felperes, valamint II. r. alperes 1994. október 31. napján kelt ajándékozási szerződéssel haszonélvezeti joguk fenntartása mellett a tulajdoni hányadukat egyenlő arányban gyermekeik, Bereczk Imola, Bereczk Imre András és Bereczk Ádám részére ajándékozták. 2011. július 1. napján kelt ingatlan ajándékozási szerződésekkel az ingatlan tulajdonhányadait Bereczk Imola, Bereczk Imre András és Bereczk Ádám gyermekeik, illetve V. r. felperes részére ajándékozták. Ezzel V. r. felperes megszerezte az ingatlan 4/24 részének tulajdonjogát. I., II., III. és IV. r. felperések pedig az ingatlan fejenkénti 2/24 tulajdoni hányadát.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Livia s. k.
bíró

Az V.r. felperes és II.r. alperes életközössége időközben 1998-ban megszakadt és házasságukat a bíróság 2013. június 25-én jogerőre emelkedett ítélettel felbontotta. A házastársi vagyonközösség megszüntetésére nem került sor.

Az építmény felépítésekor, 1996-ban az egész ingatlan értéke összesen 55.300.000,- forint volt, ebből a felépítmény értéke 32.900.000,- forint, a telekingatlan értéke pedig 22.400.000,- forint.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 285.700.000,- forint, melyből a telekrész értéke 139.000.000,- forint, az épület és építmények értéke pedig 146.700.000,- forint.

A felperések 2015. április 1. napján előterjesztett, megváltoztatott keresetük szerint elsődlegesen elbirtoklás, másodlagosan ráépítés jogcímén terjesztettek elő keresetet az alperesekkel szemben.

Elsődlegesen kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a Budapest II. kerület 12530/15 helyrajzi számon felvett, természetben 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35. szám alatti ingatlannak I. r. alperes tulajdonában lévő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát a felperések elbirtokolták $\frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{2}{24}$ -ed, illetve $\frac{4}{24}$ -ed tulajdoni arányban. Kérték tulajdonjoguk bejegyzése érdekében a Budapest I. sz. Földhivatal megkeresését.

Vagylagosan kérték annak megállapítását, hogy az I. r. alperes tulajdonában lévő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot a felperések ráépítés jogcímén megszerezték $\frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{4}{24}$ tulajdoni arányban. Erre tekintettel kérték a tulajdonjog bejegyzése végett a Budapest I. sz. Földhivatal megkeresését.

Elsődleges kereseti kérelmüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) 121. § (1) bekezdésére alapították. A felperesi hivatkozás szerint a felperések elbirtokolták a Magyar Állam, illetve később az I. r. alperes tulajdonában álló ingatlanhányadot, hiszen nem vitásan kizárólagosan birtokolták 1987-től kezdődően, annak költségeit kizárólagosan viselték. Bontási, építési munkálatokat folytattak, arra felépítményt építettek és ebben a felépítményben laktak, illetve laknak jelenleg is. Az elbirtoklási idő 1991. június 9. napján kezdődhetett, az elbirtokláshoz szükséges 15 év 2006. június 19. napján telt le, az elbirtoklás megszakítására nem került sor. A felperések álláspontja szerint a felperesi jogelődök nyilvánvalóan azzal a szándékkal kezdtek beruházásba, hogy amit felépítenek, az a sajátjuk lesz, ahhoz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett másik tulajdonosnak semmi köze. A felperesi jogelődök alapos okkal feltételezhették, hogy sajátjukként birtokolták az ingatlant és abban a tudatban voltak, hogy birtoklásukat sem kívülálló személy, sem az önkormányzat jogszerűen nem szakíthatja meg. Méltányolható igényük volt, hogy tulajdonjoguk a tényleges állapotnak megfelelően kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre.

A felperések vagylagosan a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján ráépítés jogcímén terjesztették elő keresetüket az alperesekkel szemben. Hivatkozásuk szerint a ráépítés 1996-ban befejeződött, ezt a

használatbavételi engedély igazolja, melynek kelte 1996. június 16. A felperesek az ingatlanon új felépítményt létesítettek, a felperesi jogelődök beruházása folytán a felépítmény értéke jelentős mértékben meghaladja a telekingatlan értékét. Az I. r. alperes tulajdoni hányada elenyészik a felperesek tulajdoni hányadához képest, ezért kérték annak a megállapítását, hogy a felperesek ráépítés folytán megszerezték az I. r. alperes, a telekingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadát.

A felperesek újabb, 2016. június 17-én 42/F. szám alatt előterjesztett keresetváltoztatását a bíróság a 45. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésével elutasította, erre tekintettel a felperesek keresetét a 2015. április 1. napján előterjesztett keresetváltoztatás szerint bírálta el elsődlegesen elbirtoklás, másodlagosan pedig ráépítés jogcímén. E szerint az V. r. felperes 4/24 tulajdoni arányban terjesztette elő tulajdonjog bejegyzési igényét az alperesekkel szemben.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte mind az elbirtoklás, mind a ráépítés jogcímén előterjesztett kereset vonatkozásában. Álláspontja szerint egyértelműen megállapítható, hogy a Ptk. 121. § szerinti elbirtoklás konjunktív feltételei nem állnak fenn a felperesek esetében. Téves az a hivatkozásuk, hogy a felperesi jogelődök alapos okkal feltételezhették, hogy sajátjukként birtokolták az ingatlant, a 2001. március 6-án kelt levelükben elismerték, hogy az önkormányzat 12/24 tulajdoni hányadban tulajdonos és ajánlatot tettek az önkormányzat tulajdonának megváltásával a közös tulajdon megszüntetésére. A felperesek ezzel igazoltan tudták, hogy I. r. alperes ingatlanban fennálló 1/2 tulajdonjogát csak adásvételi szerződés útján, az ingatlanrész vételárának megfizetése ellenében szerezhetik meg. 2001. március 6. napjáig sem állt fenn a sajátjukkénti birtoklás, sem a szubjektív, sem az objektív feltételek tekintetében. 1987. november 17-től az elbirtoklás nem valósulhatott meg, tekintettel arra, hogy az 1991. évi XIV. törvény hatályba lépésének napja 1991. június 9., korábban a Ptk. 121. § (3) bekezdése alapján az állammal szemben nem lehetett elbirtoklás útján tulajdont szerezni. Az I. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy nem ellenzi a közös tulajdon megszüntetését, amennyiben a felperesek az I. r. alperes 1/2 tulajdoni hányadát 96.000.000,- forintos megváltási ár ellenében magukhoz váltják.

A vagylagosan, ráépítés jogcímén előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában az I. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy a ráépítő a felperesek előadása szerint is az V. r. felperes, valamint a II. r. alperesek voltak. Az I., II., III., és IV. r. felperesek nem építkeztek az ingatlanon, így ráépítéssel tulajdont nem is szerezhettek, ezen a jogcímén előterjesztett kereseti kérelemnek legfeljebb V. r. felperes tekintetében lehet relevanciája. Hivatkozott arra, hogy V. r. felperes és II.r. alperes az építkezés során rosszhiszemű volt, ezért a felépítmény tulajdonjogának I. r. alperes 1/2 tulajdoni hányadával arányos része I. r. alperest illeti meg. Az V. r. felperes nem bizonyította a perben, hogy az adásvételi szerződés megkötése az I. r. alperesi jogelőddel nem az ő felróható hibájából hiúsult meg. Az V. r. felperes rosszhiszeműségét támasztja alá az, hogy a Fővárosi Tanács tájékoztatta arról, hogy az ingatlan forgalmi értékét négyszögölenként 11.000,- forintban állapították meg, felhívta az V. r. felperest és II. r. alperest, hogy 8 napon belül írásban nyilatkozzanak, az V. r. felperes pedig nem igazolta, hogy az ingatlanrészre vonatkozó írásbeli vételi szándékát benyújtotta volna, vagyis az ingatlanrészt a megállapított vételáron meg kívánta volna vásárolni. Ezzel szemben maga is elismerte, hogy 11.000,- forint / négyszögöl összegben megállapított vételárat nem fogadta el, így az adásvételi szerződés megkötése a felperesi jogelődök, illetve V. r. felperesi érdekkörbe tartozó okból maradt el. Ennek ellenére az V.r. felperes nem jelentette be, hogy nem vásárolta meg az ingatlant és az építkezést is folytatta.

Az I. r. alperes hivatkozott arra is, hogy a perben az V. r. felperes nem igazolta, hogy házasságuk megszűnését követően a házastársai vagyontörszösséget megszüntette volna akár a bíróság, akár ők közjegyzői okiratba foglaltan akként, hogy a II.r. alperes ráépítéssel szerzett tulajdonáról V.r. felperes

javára lemondott volna, ezért a II. r. alperes ráépítés címén fennálló tulajdoni igényét az V. r. felperes a perben nem érvényesítheti.

Emellett álláspontja szerint mindkét ráépítőnek, így az V.r felperesnek és II.r. alperesnek is felperesként kellene perben állnia, mert a kereset csak valamennyi ráépítő vonatkozásában, egységesen bírálható el, a Ptk. 137. § (2) bekezdése alkalmazásának csak akkor van helye, ha a teljes telekingatlan tulajdonjoga rendezésre kerül a perben.

Amennyiben a Ptk. 137. § (2) bekezdésben foglalt tényállás a perbeli esetben a fentiek ellenére fennállna, úgy a ráépítő V.r. felperes a Ptk. 138. § (1) bekezdése alapján köteles a földterület forgalmi értékét az I. r. alperesnek, mint földtulajdonosnak megtéríteni. Az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke 285.700.000,- forint, ebből a telekrész értéke 139.000.000,- forint, a felépítmény értéke pedig 146.700.000,- forint. A szakvélemény alapján az I. r. alperest a földterület ellenértékeként tulajdoni hányadával arányosan 69.500.000,- forint illeti meg. Mivel a perben V. r. felperes 4/24 tulajdoni hányadban történő tulajdon szerzését lehet csak megállapítani a kereseti kérelemhez kötöttségre tekintettel, ezért amennyiben a bíróság megállapítja az V. r. felperes tulajdonszerzését, úgy köteles azzal egyidejűleg 23.166.667,- forintot megfizetni az I. r. alperes részére.

Az I. r. alperes perköltség-igényét a 32/2003. IM rendelet 3. §-a alapján terjesztette elő azzal, hogy áfa fizetésre köteles.

A II. r. alperes a felperesek által előadottakat nem vitatta, a kereset teljesítését nem ellenezte, perköltség-igényt nem terjesztett elő.

A kereset az alábbiak szerint elbirtoklás jogcímén alaptalan, ráépítés jogcímén részben alapos.

A felperesek elbirtoklás, vagylagosan pedig ráépítés jogcímén terjesztettek elő tulajdoni igényt az I. r. alperessel szemben.

A bíróság elsődlegesen az elbirtoklás jogcímén előterjesztett keresetet vizsgálta. A keresetet a 2015. áprilisi keresetváltoztatás alapján bírálta el, mivel a bíróság felhívására a felperesek határozott elállási nyilatkozatot nem tettek az elbirtoklás jogcímén fennálló keresetük tekintetében, utóbb pedig úgy nyilatkoztak, hogy keresetük fennáll, ezért a bíróságnak nem volt lehetősége a per részbeni megszüntetésére.

A perre a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) rendelkezései voltak irányadók, tekintettel arra, hogy nem vitásan az V.r. felperes és II.r. alperes a telekingatlant 1983-tól birtokolta, a felépítmény pedig 1996-ban készült el.

A régi Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologt sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

Az 1991. június 9. napjáig hatályban volt régi Ptk. 121. § (3) bekezdés szerint nem lehet elbirtoklás útján tulajdonjogot szerezni olyan dolgon, amely társadalmi tulajdonban van, vagy az állam, illetőleg szövetkezet birtokából jogtalanul került ki.

A bíróságnak az elbirtoklás körében előterjesztett keresetre tekintettel azt kellett megítélnie, hogy az elbirtoklás konjunktív, objektív, illetve szubjektív feltételei fennállnak-e a felperesek vonatkozásában.

A perben tényként megállapítható volt, hogy az I. r. alperesi jogelőd tulajdoni hányadát 1991. június 9. napjáig nem lehetett elbirtoklás útján megszerezni a régi Ptk. rendelkezéseire tekintettel. Azt vizsgálta a bíróság, hogy ezt követően a felperesek oldalán fennállt-e a folyamatos, sajátjukkénti, megszakítatlan, háborítatlan birtoklás, avagy sem. E tekintetben a bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy az elbirtoklás konjunktív feltételei nem állnak fenn, ugyanis a felperesek és jogelődek nem birtokolták az ingatlant sajátjukként.

Az I., II., III., IV. r. felperesek eleve csak 2011-ben kerülhettek a peradatok alapján az ingatlan birtokába, ezt megelőzően az ingatlan tulajdonosai az V. r. felperes, valamint a II. r. alperesek voltak. A bíróság megítélése szerint az V. r. felperes és II. r. alperes vonatkozásában sem állt fenn a sajátjukkénti birtoklás, ugyanis mindvégig pontosan tisztában voltak azzal, hogy a perbeli telekingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a tulajdonosa a Magyar Állam, majd később a jogutódlásra tekintettel az I. r. alperes. A felperesek az építkezéskor is mindvégig tudták, hogy a telekingatlan tulajdonosa $\frac{1}{2}$ részben az I. r. alperes és kísérletet tettek annak megváltására.

A felperes keresetleveléhez csatolt, 1983. december 22-én kelt okirat, valamint az I. r. alperes 9. sorszámú ellenkérelméhez I/A/3. sorszám alatt csatolt, az I.r. alpereshez címzett levél, valamint az I.r. alperes 24. sorszámú előkészítő iratához I/A/16. szám alatt csatolt, a földhivatalhoz címzett levél alapján megállapítható, hogy az V. r. felperes, illetve II. r. alperes 1983-ban elővásárlási jogukkal élve meg kívánták vásárolni az I.r. alperes jogelődjének tulajdonrészét, 2001. márciusban úgy nyilatkoztak, hogy szeretnék az ügyet az önkormányzat tulajdonának megváltásával rendezni, illetve hogy a Bereczk család véten abban, hogy még mindig fennáll a tulajdonközösség.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a felperesek és jogelődek, így V.r., felperes és II.r. alperes mindvégig tudomással bírtak arról, hogy a telekingatlan $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosa az I. r. alperes, sosem gondolták azt, hogy az telekingatlan teljes mértékben a sajátjuk lenne, avagy azt véglegesen birtokolnák. Tisztában voltak vele, hogy a telekingatlan tulajdonosa részben az I.r. alperes, a birtoklásuk csak átmeneti és a tulajdonközösség megszüntetéséhez az I.r. alperesi tulajdoni hányad megváltása szükséges.

Erre tekintettel az elbirtoklás jogcímén előterjesztett keresetet a bíróság valamennyi felperes vonatkozásában elutasította.

Ezt követően a felperesek vagylagos, ráépítés jogcímén előterjesztett keresetét vizsgálta.

A régi Ptk. 137. § (2) bekezdés szerint a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.

A (4) bekezdés szerint a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat [(2)-(3) bekezdés] nem lehet alkalmazni, ha a ráépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást.

A régi Ptk. 138. § (1) bekezdés szerint ha a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni; ha pedig a ráépítő földhasználati jogot szerzett, a föld használatáért köteles ellenértéket fizetni.

A ráépítés jogcímén előterjesztett kereset csak azon személyek vonatkozásában lehetett alapos, akik maguk ráépítőnek minősülnek. Egyetértett a bíróság az I. r. alperessel abban, hogy a perbeli tények, így maga a felperesi nyilatkozat alapján is kétség kívül megállapítható volt, hogy a perbeli

telekingatlanon a felépítményt V. r. felperes, valamint II. r. alperes építette. A felperesek részéről tényelőadás sem volt arra nézve, hogy I., II., III. IV. r. felperesek az ingatlanon építkeztek volna, ezért ráépítés címén az ő tulajdoni igényük eleve nem lehetett alapos.

Erre tekintettel a bíróság a továbbiakban az V. r. felperes mint ráépítő keresetét vizsgálta. Mivel a bíróság az V. r. felperes keresetváltoztatását elutasította, így a kereseti kérelemhez kötöttségre tekintettel az V.r. felperes tulajdoni igényét csak 4/24 tulajdoni hányad erejéig bírálhatta el.

Ezen okból nem volt jelentősége annak jelen perben, hogy az V. r. felperes II. r. alperes ráépítés címén fennálló 6/24 tulajdoni igényét érvényesítheti-e vagy sem, tekintettel arra, hogy az V. r. felperest mint ráépítőt a saját jogán megillető tulajdoni hányadhoz (6/24) képest keresete csak 4/24 tulajdoni hányadig terjedt, ezen túl az ítélet sem terjeszkedhetett. Ugyanakkor a bíróság egyetértett az I. r. alperessel abban, hogy az V. r. felperes semmilyen módon nem igazolta, hogy a házastársi közös vagyon megszüntetéséről a II. r. alperessel úgy állapodott volna meg, hogy az ingatlan II.r. alperest megillető 6/24 tulajdoni hányadát az V.r. felperesnek juttatta volna. Bár a II. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, azonban ennek az I. r. alperes vonatkozásában csak akkor van relevanciája, ha irányába igazolja az V. r. felperes, hogy akár a bíróság a közös tulajdont megszüntette és e körben a ráépítés címén fennálló tulajdoni igényt az V. r. felperes érvényesítheti kizárólagosan, avagy a felek ebben közjegyző előtt megállapodtak.

Mindezek alapján a bíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy V. r. felperes 4/24 arányban előterjesztett igénye ráépítés jogcímén az I. r. alperessel szemben alapos-e vagy sem, e körben azt kellett megállapítania a régi Ptk. rendelkezéseire tekintettel, hogy a perbeli felépítmény értéke lényegesen meghaladta-e a telekingatlan értékét a ráépítés befejezésekor. Tekintettel arra, hogy az ingatlanérték megállapítása szakkérdésnek minősült, ezért a bíróság szakértőt rendelt ki.

A felek között nem volt vitás a perben, hogy az V. r. felperes és II. r. alperes a telekingatlanra felépítményt építettek, így e körben az építkezés ténye körében további bizonyításra nem volt szükség. A szakértő a szakvéleményben azt is megállapította, hogy a ráépítés 1996. júliusban fejeződött be, ekkor kapott az V. r. felperes és II. r. alperes használatbavételi engedélyt az ingatlanra. A szakértőnek a továbbiakban azt kellett megállapítania, hogy a ráépítés befejezésekor, 1996. júliusban milyen értéket képviselt a telekingatlan, illetve a felépítmény, illetve az jelenleg milyen értéket képvisel.

A bíróság által kirendelt Tóth Ferenc igazságügyi szakértő 76. sorszám alatt terjesztette elő szakvéleményét. A bíróság megítélése szerint a szakvélemény hiánytalan volt, aggálytalan, ellentmondásmentes. A szakértő válaszolt a feltett kérdésekre a rendelkezésre álló építési dokumentáció alapján, részletesen megindokolta a válaszait. A felek indítványára a bíróság 2018. szeptember 27-én tartott tárgyaláson meghallgatta személyesen a szakértőt, aki a felek indítványozott kérdéseire válaszolt. E körben kifejtette, hogy az 1996-os, a ráépítés befejezésekor érték megállapításánál az ezt követően a felépítményen végzett munkálatok értékét nem vette figyelembe. Az V. r. felperes kérdésére kitért arra, hogy milyen szempontokat vett figyelembe az összehasonlító adatok értékelése, illetve a korrekció alkalmazása során. Minderre tekintettel a bíróság megítélése szerint a szakvélemény, illetve annak szóbeli kiegészítése aggálytalan és hiánytalan volt és a bíróság érdemi döntése alapjául szolgálhatott. Önmagában az a körülmény, hogy az V. r. felperes vitatta az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét, nem tette a szakvéleményt aggályossá. A perben szakértelemmel kizárólag Tóth Ferenc igazságügyi szakértő rendelkezett, szakmai megállapításait sem a felperesek, sem az alperesek nem vonhatták kétségbe.

Minderre figyelemmel a bíróság a 76. sorszám alatt beterjesztett szakvélemény alapján állapította

meg az ingatlan ráépítés befejezésekor forgalmi értékét és jelenlegi értékét.

A szakvélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 1996-ban, a ráépítés befejezésekor 55.300.000,- forint volt, ebből a telekingatlan értéke 22.400.000,- forint, míg a felépítmény 32.900.000,- forint értéket képviselt. A bíróság ez alapján úgy ítélte meg, hogy a felépítmény értéke a telekingatlan értékét a ráépítés befejezésekor lényegesen meghaladta, mivel a telekingatlan és a felépítmény értéke között több, mint 10 millió forint eltérés volt, mely az 55.300.000,- forintos össz-értékhez képest is számottevőnek tekinthető.

Erre tekintettel a Ptk. 137. § (2) bekezdése alkalmazható volt a perbeli ráépítésre, így az V.r. felperes keresete alapos volt. A bíróság annak a tūrésére kötelezte az ítélet rendelkező részében az I. r. alperest, hogy a tulajdonában álló ingatlanhányad 4/24 tulajdonrészét törölje a földhivatal és ezen részt az V. r. felperes javára jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Tekintettel arra, hogy I., II., III. és IV. r. felperések nem tekinthetők a ténybeli adatok és maga a felperesi előadás szerint sem ráépítőnek, az ő tulajdoni igényük alaptalan volt.

A bíróság a telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét is a szakvélemény alapján állapította meg 139.000.000,- forintban. A telekingatlan I. r. alperes tulajdonában álló ½ részének értéke illetné meg az I. r. alperest, ugyanakkor a perben a kérelemhez kötöttség miatt az V. r. felperes keresete 4/24 tulajdoni hányad erejéig volt alapos, így a 139.000.000,- forintos forgalmi érték 4/24 (1/3) része, vagyis 23.166.666,- forint ellenérték megfizetésére köteles az V. r. felperes az I. r. alperes javára, ezért ezen összeg megfizetésére kötelezte az V. r. felperest. A bíróság az ítéletében úgy rendelkezett, hogy mivel az V. r. felperes ráépítés jogcímén szerezte meg a telekingatlan 4/24 részének a tulajdonjogát, ezért a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően köteles a telekingatlan-rész ellenértékét 15 napon belül az I. r. alperes részére kiegyenlíteni. Ennél hosszabb fizetési határidőt nem tartott indokoltnak, tekintettel arra is, hogy a fizetési határidő a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kezdődik, amely az ítélet meghozatalához képest hosszabb időt jelent. Emellett a per megindulásától számítva hosszabb idő telt el és az V. r. felperes számíthatott arra, hogy amennyiben keresete ráépítés jogcímén alapos lesz, úgy a telekingatlan ellenértékét ki kell egyenlítenie az I. r. alperes javára. Ugyanakkor a bíróság indokoltnak találta azt, hogy csak a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően fizesse ki az ellenértéket az I. r. alperes javára, mivel a tulajdonszerzése nem a telekingatlan I.r. alperes részére történő eladásán alapul, hanem a ráépítés tényén.

A bíróság nem értett egyet az I. r. alperessel abban, hogy amennyiben a teljes, az I. r. alperes tulajdonában álló ingatlanhányad tulajdonjogának rendezésére nem kerül sor a felek között, úgy az V. r. felperes keresete alaptalan lenne, ahogy abban sem, hogy valamennyi ráépítőnek a perben felperesként kellene perben állnia. Ez utóbbi esetben a ráépítő, amennyiben más személlyel együtt épített, el lenne zárva attól a lehetőségtől, hogy tulajdoni igényét perben érvényesítse abban az esetben, ha a másik ráépítő nem kíván pert indítani. Azért sem volt alapos ez a hivatkozás, mert maga a régi Ptk. is úgy rendelkezik, hogy a ráépítő szerzi meg a földnek, illetve a *föld megfelelő részének* a tulajdonjogát, tehát nem szükséges, hogy a teljes telekingatlant a ráépítő szerezze meg.

A bíróság nem értett egyet I. r. alperessel abban sem, hogy az V. r. felperes rosszhiszemű ráépítőnek minősülne. Önmagában az a körülmény, hogy korábban a felek között az ingatlan tárgyában az adásvétel meghiúsult azért, mert a felajánlott ingatlan ellenértékét az V. r. felperes és volt házastársa, II. r. alperes nem fogadták el, nem jelenti azt, hogy rosszhiszemű ráépítőnek minősülnének. Az V. r. felperes, illetve II. r. felperes építkezéséhez az I. r. alperes hozzájárult, az építési engedély beszerzéséhez szükséges hozzájárulást megadta, az ingatlant értékesítésre kijelölte. Az V.r. felperes II.r. alperessel együtt már 1983-ban bejelentette az I.r. alperesi jogelődénél, hogy az ingatlanrészét meg

kívánja vásárolni, ezen szándékát mindvégig fenntartotta. Az építkezést annak tudatában folytatta, hogy az I.r. alperesi jogelőd, majd I.r. alperes a telekingatlan részbeni tulajdonosa, és annak reményében, hogy a telekingatlan-részt az I.r. alperestől meg fogja vásárolni.

Mindezek alapján a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott. Az I. r. alperest az ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségéből 4/24 tulajdoni hányad törlésének tūrésére kötelezte azzal, hogy ezen tulajdoni hányadot a földhivatal jegyezze be ráépítés jogcímén V. r. felperes javára az ingatlan-nyilvántartásban, ugyanakkor kötelezte az V. r. felperest, hogy az ingatlanhányad megfelelő részének ellenértékét 23.166.666,- forintot fizessen meg az I. r. alperes részére. A II. r. alperest mindezek tūrésére kötelezte.

Az I., II., III., és IV. r. felperesek pervesztesek lettek, az V. r. felperes pedig a ráépítés jogcímén előterjesztett keresete vonatkozásában teljes mértékben pernyertes lett. Erre tekintettel állapította meg a bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése, illetve 81. § (1) bekezdése alapján a perköltséget felperesenként azzal, hogy a teljes keresethez képest az V.r. felperes 33 %-ban lett pernyertes, I.r. alperes pedig 77 %-ban.

67 %

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Lívía s. k.
bíró

Tekintettel arra, hogy a felperesek 1,5 millió forint kereseti illetéket leróttak és az V. r. felperes teljes mértékben pernyertes lett, ezért a ráeső 495.000,- forintos kereseti illetéket az I. r. alperes köteles megfizetni az V. r. felperes javára. A fennmaradó lerótt illeték az I., II., III., és IV. r. felperesek terhén marad, melyről a bíróságnak nem kellett külön rendelkeznie. A perköltség része a szakértői díj, amely a 76. sorszám alatt előterjesztett szakvéleménnyel összefüggésben, valamint a szakértő tárgyaláson való meghallgatásával összefüggésben felmerült összesen 224.000,- forintos szakértői díjból és költségéből állt, melyet szintén a felperesek előlegeztek. A pernyertesség – pervesztesség arányára tekintettel ennek 33%-át, összesen 73.920,- forintot az I. r. alperes köteles megfizetni az V. r. felperes javára, a további szakértői díj az I.,II.,III.,IV. r. felperes terhén marad. Mindezen túl a pertárgy értékhez viszonyítottan az I. r. alperes V. r. felperes javára 1.571.625,- forint ügyvédi munkadíjat köteles megfizetni, melyet a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján állapított meg. Minderre figyelemmel az I. t. alperes összesen 2.140.545,- forint (495.000,- forint illeték+73.920,- forint szakértői díj+1.571.625,- forint ügyvédi munkadíj) perköltséget köteles megfizetni az V. r. felperes javára.

Ugyanakkor az I., II., III., és IV. r. felperesek pervesztesek lettek (a pertárgy értékéhez képest összesen 67 %-ban), erre tekintettel az I. r. alperesnek a fenti rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján megállapított ügyvédi munkadíját, összesen 3.143.250,- forintot egymás között egyenlő arányban, fejenként 785.812,- forint összegben kötelesek megfizetni az I. r. alperes részére.

A bíróság úgy rendelkezett, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően keresi meg a földhivatalt az V. r. felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt.

Budapest, 2018. november 27.

dr. Gál Zsófia Lívía s. k.





garázs



őnceszinti tároló



pincszinti mosókonyha



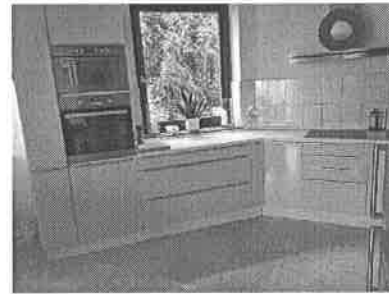
1-es lakás földszint



1-es lakás emelet



2-es lakás földszint



2-es lakás emelet



tetőtér



hátsókert



oldalkert



terasz és zöldtető



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám alatti

Kivett lakóház, udvar megnevezésű

12530/15 Hrsz.-ú

ingatlanról



Immowell 2002 Kft.

ÉRTÉKELŐ LAP

1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám alatti

12530/15 Hrsz.-ú

**Kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó forgalmi értéke:**

349 800 000,- Ft.

azaz

Háromszáznegyvenkilencmillió-nyolcszázezer forint.

Az Önkormányzati 8/24-ed tulajdonhányad értéke:

Teljes ingatlan tekintetében: 116 600 000,- Ft.

Telekingatlan tekintetében: 52 309 333,- Ft.

Budapest, 2019. november 27.

Készítette:



.....

**Mikó Sándor MSc
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002**

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

I.2 Megbízás tárgya

1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám alatti 12530/15 Hrsz.-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan nyíltpiaci bruttó értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta a telek értékének meghatározásánál. A nettó pótlási és a hozam alapú becslési eljárások jelen lakóingatlan esetében nem hoznak releváns értéket, mivel 2019-ben a piaci forgalom bővülése Budapesten felülmúlta a fővároson kívüli települések forgalmának növekedését, míg az átlagos négyzetméterárak a fővárosban nőttek a legnagyobb mértékben.

Az értékelés fordulónapja: 2019. november 27.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/A kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tényt, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének egyik legkedveltebb részén, a Vérhalom nevű területen helyezkedik el, a Gárdonyi Géza utcában, a Verseghy Ferenc utcai kereszteződéstől kb. 100 méterre. A Gárdonyi Géza utca csendes, alacsony gépjármű forgalmat bonyolító, aszfalt burkolatú utca.

A vizsgált ingatlan gépkocsival a Széll Kálmán tér felől a Hűvösvölgyi – Pasaréti út- Laky útról közelíthető meg a legegyszerűbben. Tömegközlekedéssel a 11-es és 111-es menetrendszerinti autóbusszal érhető el a városközpont. A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A közelben több nagykövetség épülete található. A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból megfelelőnek tekinthető. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében a Gárdonyi Géza utcán díjmentesen van lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan telek + felépítményből áll. Az ingatlan közvetlenül megközelíthető a Gárdonyi Géza utca felőli vaskapun át. Az ingatlan 1996-ban épült garázs, földszint, emelet, tetőtér kivitelben, felszínmozgásveszélyes területen. A telek besorolása L6-II-07, azaz hegyvidéki kertvárosias lakóterület, ami 15 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es (0,3+0,1) szintterületi mutatóval.

A vizsgált ingatlan összközműves. A vizsgált épület 2 hasonló kialakítású összeépített épületből valamint az utcai garázból áll. Az utcáról megközelíthető teremgarázs 4 autónak biztosít kényelmes parkolási lehetőséget. A garázból közelíthető meg az első ingatlanrész, melyből két külön megközelíthető lakás lett kialakítva. Az első összkomfortos lakás szoba + fürdőszoba, míg a másik lakás a felette lévő szinteken helyezkedik el, konyha, fürdőszoba, nappali, hálószoba, 2 gyerekszoba és dolgozószoba. Az épület másik részében egy felszint eltolással hasonló lakás került kialakításra. Az ingatlanból csodálatos panoráma nyílik a környező hegyekre. A tetőtér az első épületrész felőli lakásból közelíthető meg. A vizsgált ingatlanon lévő ház általános állapota megfelelő. A beépített anyagok jó minőségűek, szerkezeti meghibásodásra utaló jel nem található. A ház külső homlokzata dryvit rendszerű hőszigetelést kapott.

3.3. Az ingatlan mérete:

A telek összterülete:			1226 m ²
	terület	komp:	redukált
A lakások hasznos nettó összterülete:	302,60 m ²	100%	302,60 m ²
A tetőtér hasznos nettó összterülete:	34,68 m ²	100%	34,68 m ²
Az egyéb helyiségek hasznos nettó összterülete:	148,20 m ²	75%	111,15 m ²
A teraszok, erkélyek hasznos nettó összterülete:	99,85 m ²	20%	19,97 m ²
A garázsok hasznos nettó összterülete:	74,93 m ²	50%	37,46 m ²
A felépítmény hasznos nettó összterülete:	660,26 m ²		505,86 m ²

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35. szám
Helyrajzi szám:	12530/15
Típusa:	Kivett lakóház, udvar
Tulajdonos:	Mayer Bence 2/24, Mayer Evelin 2/24, Bereczk Lilla 2/24, Bereczk Benjamin 2/24, Bereczk Imréné 4/24, II. Kerületi Önkormányzat 12/24.
Bejegyzés:	Holtig tartó haszonélvezeti jog: Bereczk Imréné jogosult. Perindítás: Fővárosi Törvényszék jogosult
Telek terület:	1226 m ²

A Fővárosi Törvényszék 22.P.22.507/2014/87. számú ítélete alapján Bereczk Imréné részére megítélt 4/24 tulajdonrészt az Önkormányzat 12/24 tulajdonrészéből. Ennek megfelelően az Önkormányzati tulajdonrész 8/24 részre módosul.

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a telek piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vétel időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan hasznosíthatóságára.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (691 500,- Ft/ m²), a nettó alapterülettel (505,86 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$691\,500,- \text{ Ft/ m}^2 * 505,86 \text{ m}^2 = 349\,802\,190,- \text{ Ft.}$$

Az ingatlan becsült bruttó ára kerekítve: 349 800 000,- Ft.

Telek értéke: $128\,000,- \text{ Ft/ m}^2 * 1\,226 \text{ m}^2 = 156\,928\,000,- \text{ Ft.}$

Felépítmény értéke: $349\,800\,000,- \text{ Ft} - 156\,928\,000,- \text{ Ft.} = 192\,872\,000,- \text{ Ft.}$

Az Önkormányzati 8/24-ed tulajdonhányad értéke:

Teljes ingatlan tekintetében: 116 600 000,- Ft.

Telekingatlan tekintetében: 52 309 333,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám alatti 12530/15 Hrsz.-ú ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2019. november 27.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyilvántartási bruttó értékét

349 800 000,- Ft.

azaz

Háromszáznegyvenkilencmillió-nyolcszázezer forint.

Az Önkormányzati 8/24-cd tulajdonhányad értéke:

Teljes ingatlan tekintetében: 116 600 000,- Ft.

Telekingatlan tekintetében: 52 309 333,- Ft.

összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

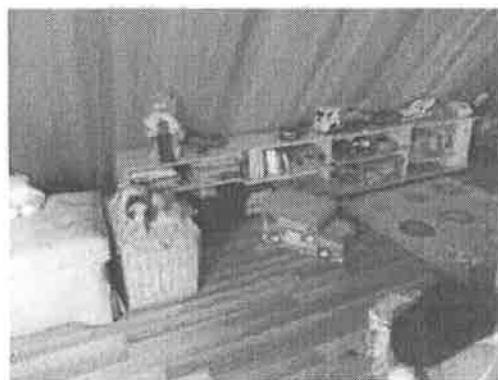
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzésem, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2003 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2019. november 27.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TABLAZAT

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35.
2019.11.27

ók=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felüljuttatás, új= újszerű

FELEPÍTÉSI INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: origingatlan.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Cím	1026 Budapest Gárdonyi Géza utca	1026 Budapest Endrődi Sándor utca	1026 Budapest Endrődi Sándor utca	1026 Budapest Tömörkény utca	1026 Budapest Endrődi Sándor utca	1026 Budapest Orsós utca	1026 Budapest Csévi utca
Komfortfokozat	ók.	ók.	ók.	ók.	ók.	ók.	ók.
Lakás állapota	ú.	ú.	ú.	ú.	ú.	ú.	ú.
Ház állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház kora:	1995	2008	1990	1990	2000	1930	1990
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	219 000 000	867 750 000	680 000 000	149 000 000	265 000 000	119 500 000
Bontási/Kompenz. költség	-	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	218 999 463	867 749 408	679 999 398	148 998 431	264 999 310	119 499 431
Lakás hasznos területe (m2)	506	290	815	680	215	260	149
Telek területe (m2)	1 226	834	211	1 183	200	1 258	1 166
Egységár (Ft/m2)	-	755 171	1 064 723	999 999	693 021	1 019 228	802 010
Fajlagos ár Ft	-	537	594	602	569	690	569
Telek méret	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonátv. viszonyatípusa	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektciós tényező	-	197 099 517	780 974 465	611 999 458	134 099 488	238 499 379	107 549 488
Korrigált ár	-	679 654	958 251	899 999	623 719	917 305	721 809
Korrigált ár (Ft/m2)	-	-	-	-	-	-	-

ÉRTÉKKÖZGATÁS

ELHELYEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG, MÉRET

ÉPÜLET ÁLLAGA

MŰSZAKI MINŐSÉG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Korrigált értékek

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Telek terület m2

Figyelembe vett terület m2

Tároló terület m2

Tároló értéke Ft

Lakás becsült értéke (Ft)

691 500

506

1 226

349 802 190

Statiszt. mérték

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

Érték

645 000

745 000

691 500

Értékbecslő vélemény

645 081

745 000

649 628

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi másolat

Megrendelés szám: 8000004/537046/2019

2019.11.18

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 12530/15 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Gárdonyi Géza út 35. "Felülvizsgálat alatt"

II.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.a

terület

kat.t.jöv.

ingatlan adatok

ha m2

k.éill.

ter. kat.jöv.

ha m2 k.éill.

- Kivett lakóház, utvar

0

1226

0,00

II.RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 12/24

bejegyző határozat, árkezesi idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

Nem hiteles tulajdoni lap

16. tulajdoni hányad: 4/24

bejegyző határozat, árkezesi idő: 144169/3/2011/11.09.15

jogcím: ajándékozás

utalás: II /15.

jogállás: tulajdonos

név: Bereczki Iréné

sz.név: Gombkötő Luca

szül.: 1947

a.név: Galambos Luca

cím: 1026 BUDAPEST II.KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.

17. tulajdoni hányad: 2/24

bejegyző határozat, árkezesi idő: 144169/3/2011/11.09.15

jogcím: ajándékozás

utalás: II /15.

jogállás: tulajdonos

kiegészítő

név: Mayer Bence

sz.név: Mayer Bence

szül.: 2002

a.név: Bereczki Inole

cím: 1026 BUDAPEST II.KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/537046/2019

2019.11.18

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 12530/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

18. tulajdoni hányad: 2/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15
jogcím: ajándékozás
utalás: II /13.
jogállás: tulajdonos
kiskorú
név : Mayer Evelin
sz.név: Mayer Evelin
szül. : 2005
a.név : Bereczk Imola
cím : 1026 BUDAPEST II.KER. Gárdonyi Géza utca 35/A

19. tulajdoni hányad: 2/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15
jogcím: ajándékozás
utalás: II /14.
jogállás: tulajdonos
kiskorú
név : Bereczk Lilla
sz.név: Bereczk Lilla
szül. : 2009
a.név : Szabó Viktória
cím : 2096 ÜRÖM Károkatona út 68.

20. tulajdoni hányad: 2/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15
jogcím: ajándékozás
utalás: II /14.
jogállás: tulajdonos
kiskorú
név : Bereczk Benjámin
sz.név: Bereczk Benjámin
szül. : 2011
a.név : Szabó Viktória
cím : 2096 ÜRÖM Károkatona út 68.

III. RÉSZ

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15
Holtig tartó használati jog
III/11. rangsorában, utalásaitozás miatt.
utalás: II /17-20.
jogosult:
név : Bereczk Imáné
sz.név: Bereczk Luca
szül. : 1997
a.név : Galambos Luca
cím : 1026 BUDAPEST II.KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budaközi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Magisztrációs szám: 8000004/537046/2019

2019. 11. 18.

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

Belterület 12530/15 helyrajzi szám

Folytatási eljárás
HIRESZ

17. bejegyző határozat, árverési idő: 87796/5/2015/15.04.22

Pakindítás

15.P.22.507/2014/13. (Mayer Bence és társai felperekek- Budapest II. kerület önkormányzata és társai alpercek).

jogosult:

név: FÖVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Markó utca 27.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

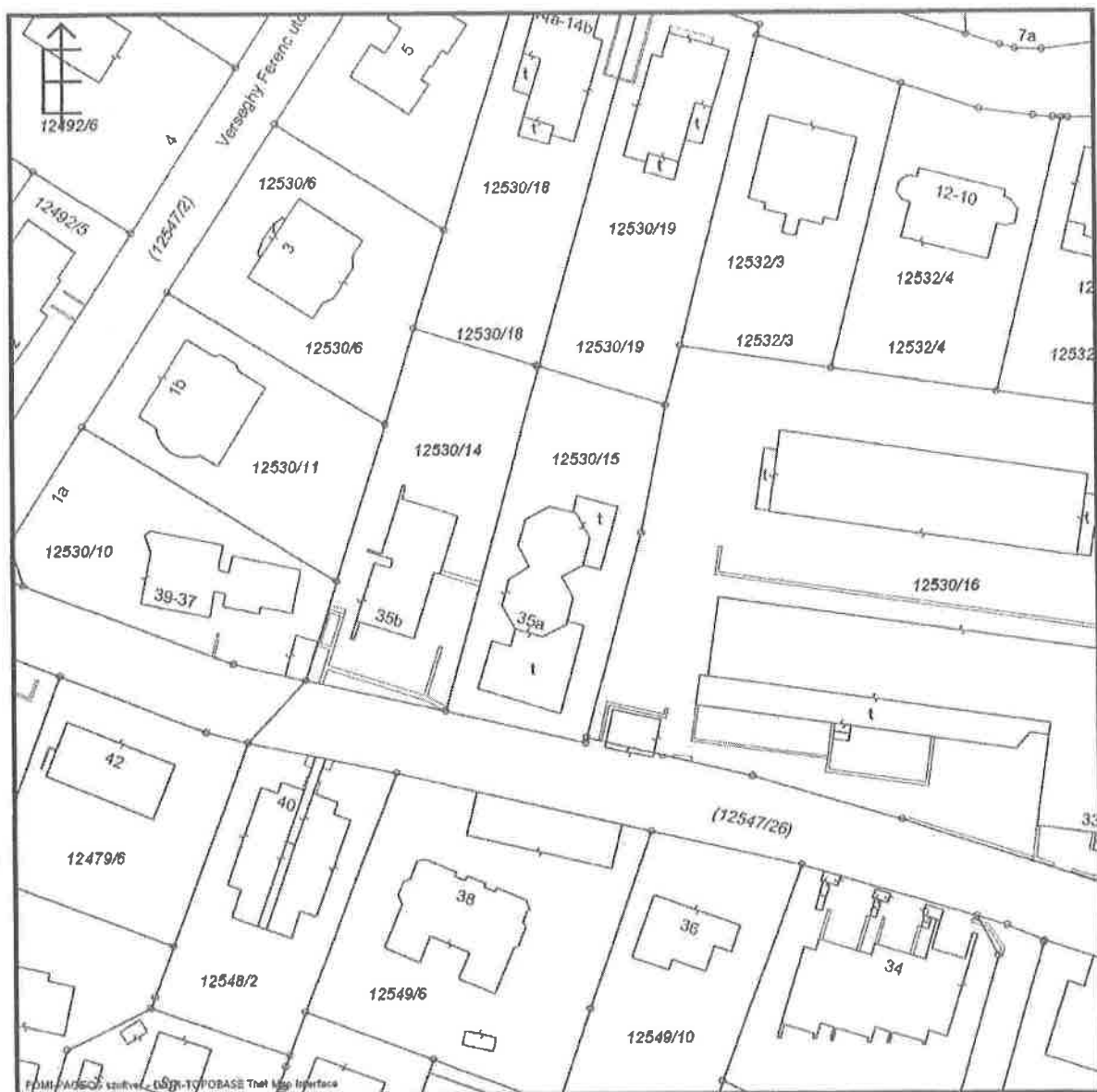
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.11.18 08:48:23

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 12530/15

Megrendelés szám: 9000/14801/2019

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!