

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 .



Értékbecslési szakvélemény
a
1024 Budapest, Margit körút 7. IV/3A. szám alatti,
13388/0/A/31 helyrajzi számú albetéte,
természetben
T Á R S A S H Á Z I L A K Á S
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. május 5.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbécslés zárása:	2022.05.05.
Az értékbécslés hatálya:	2022.08.05.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás
Az ingatlan címe:	1023 Budapest, Margit u. 7. IV/3A (13388/0/A/31 hrsz.)
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 0 m ² 0 db épület: 63 m ² 1 db

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Margit körút Mecset utcai kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház IV. emeleti, utcára tájolt lakása. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, irodaházzal, kereskedelmi létesítménnyel (Mammut I és II.), a közeli Mechwart tér a kerületi intézményi központja. A környék sajátja, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudaai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Margit körút mentén zártan beépítésben állnak, míg északabbra és nyugatra már szabadon álló, kis társasházak, villák jellemzik a beépítést. A terület a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 2-5 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Margit körút fontos közlekedési útvonal, erős gépjárműforgalommal, illetve a közeli Margit körúton élénk tömegközlekedéssel (4-es és 6-os villamosok). A társasház 1904-ben Málnai Béla tervei alapján Politzer-bérház. Az épült zárt udvaros, pince, földszint, 4 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, kombinált magastetővel fedett és összesen 41 lakást, 3 üzletet, 3 irodát és 4 egyéb helyiséget, valamint 1 raktárat tartalmaz. A lakások az épület nyitott függőfolyosójáról, illetve az udvarról közelíthetők meg. A szintek összekötését 2 háromkarú lépcsővel biztosították, a fölépcsőházban személylift is működik. Az épület alaprajza a telek alakját követi, zártan kapcsolódik a szomszédos lakóházakhoz. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, utcai homlokzata átlagos, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs, bár a földszinti udvari falak láthatóan vizesednek.

A vizsgált albetétben a gáz, víz és az elektromos áramfogyasztás mérőórával ellenőrizhető. Az épületben nincs központi hőellátó rendszer. A vizsgált lakás a IV. emeleti függőfolyosóról közelíthető meg, az épület Margit körúti és Mecset utcai szárnyának találkozásánál helyezkedik el. A lakás vélhetően a korábbi saroklakásból került leválasztásra, alaprajza ennek következtében erősen kényseres: hosszú előszoba köti össze az utcára tájolt szobát az udvari konyhával és fűszobával. Az előszobából nyílik a légudvar köré szervezett WC és fürdő. A szoba ablakából a Margit hídra nyílik kilátás. Az alaprajz és a tulajdoni lap szerinti alapterület között 2 m²-es eltérés mutatkozik, melynek okára a vizsgálat során nem derült fény. A szakvéleményben a közhiteles nyilvántartásban szereplő adattal számolunk. A lakás falai vakoltak festettek, a padlózat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei jellemzően felújítandó állapotúak. A szoba mennyezetén korábbi vizesedés nyoma látható. A szobák fűtését gázkonvektorok, a használati melegvíz ellátást egy gázbojler biztosítja, mely a vizsgálat idején már cseréelt. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású új lakásokhoz viszonyítva 80-85%-os. A lakást tulajdonos a vizsgálat idején bérbeadással nem hasznosította.

Forgalmi érték:	375 Ft/EUR	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	49 000 000 Ft	130 667 EUR
Hozadéki értékelés szerint	45 000 000 Ft	120 000 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	49 000 000 Ft	130 667 EUR

A forgalmi érték 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."

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2022. május 5.


.....
dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbécselő,


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

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

- 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 INGATLAN BEMUTATÁSA

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelíthetőség
- 3.3. Társasház
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, funkció
- 3.7. Előnyök, hátrányok

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Társasházi alapító okirat
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1024 Budapest, Margit krt. 7. IV/3A (13388/0/A/31 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. április 5.
- értékelés zárása 2022. május 5.
- értékelés hatálya 2022. augusztus 5. (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 másolat
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki bemutatta az épületet és annak berendezési tárgyait, szóbeli tájékoztatást adott a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a használat tapasztalatairól.

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

Azt 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:

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

A **forgalmi 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 eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási 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 szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

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

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

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft.-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Margit körút Mecset utcai kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház IV. emeleti, utcára tájolt lakása.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1024 Budapest, Margit krt. 7. IV/3A
helyrajzi szám:	13388/0/A/31
terület (m ²):	63
társasházi tul. hányad	63/5487
helyiség típus:	lakás
tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)
tulajdoni hányad:	1/1
jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgalmak:	-
egyéb:	-
széljegy:	-

A vizsgált ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső részén, a Margit körút Mecset utcai kereszteződésénél helyezkedik el. A szűkebb környék zárt sorúan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, irodaházzal, kereskedelmi létesítménnyel (Mammut I és II.), a közeli Mechwart tér a kerületi intézményi központja. A környék sajátja, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Margit körút mentén zárt sorú beépítésben állnak, míg északabbra és nyugatra már szabadon álló, kis társasházak, villák jellemzik a beépítést. A terület a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 1-3 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Margit körút fontos közlekedési útvonal, erős gépjárműforgalommal, illetve a közeli Margit körúton élénk tömegközlekedéssel (4-es és 6-os villamosok).

A környék megközelítési lehetőségei jók: a 4-6-os, valamint a fonódó villamosok „Margit híd budai hídfő” megállója cca. 200 m-re van a vizsgált ingatlantól, a 11 és 111-es buszok Mechwart téri megállója is elérhető 5 perces sétával. Az ingatlan gépkocsival a Margit körút felől közelíthető meg, nagy probléma azonban a parkolás, mivel a Margit körút mentén nincsenek kialakítva parkolóhelyek, így parkolás csak a Mecset utcában van lehetőség. Napközben parkolóhelyet találni nehéz, annak ellenére, hogy a közterületi parkolás munkanapokon csak díjfizetés ellenében lehetséges.

3.3. Társasház

A társasház 1904-ben Málnai Béla tervei alapján Politzer-bérház. Az épült zárt udvaros, pince, földszint, 4 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, kombinált magastetővel fedett és összesen 41 lakást, 3 üzletet, 3 irodát és 4 egyéb helyiséget, valamint 1 raktárat tartalmaz. A lakások az épület nyitott függőfolyosójáról, illetve az udvarról közelíthetők meg. A szintek összekötését 2 háromkarú lépcsővel biztosították, a főlépcsőházban személylift is működik. Az épület alaprajza a telek alakját követi, zárt sorúan kapcsolódik a szomszédos lakóházakhoz. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, utcai homlokzata átlagos, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs, bár a földszinti udvari falak láthatóan vizesednek.

3.4. Közművek, infrastruktúra

Víz, csatorna, elektromos áram és gáz közmű a közterületen kiépített, a házba bekötésre kerültek. A vizsgált albetétben a gáz, víz és az elektromos áramfogyasztás mérőórával ellenőrizhető. Az épületben nincs központi hőellátó rendszer.

3.5. Albetét (IV/3A. szám alatti 13388/0/A/31 hrsz. lakás)

Az ingatlan természetben azonosítható, az ingatlan-nyilvántartásban valós méreteivel szerepel.

- szintszám (albetétben belül): 1
- hasznos alapterület: 63 m²
- jellemző belmagasság: 3,4 m
- szobák száma: 1,5
- tájolás: keleti (utcai)

A vizsgált lakás a IV. emeleti függőfolyosóról közelíthető meg, az épület Margit körúti és Mecset utcai szárnyának találkozásánál helyezkedik el. A lakás vélhetően a korábbi saroklakásból került leválasztásra, alaprajza ennek következtében erősen kényszeres: hosszú előszoba köti össze az utcára tájolt szobát az udvari konyhával és félszobával. Az előszobából nyílik a légudvar köré szervezett WC és fürdő. A szoba ablakából a Margit hídra nyílik kilátás. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	terasz	lakótér	terasz
		m ²	m ²	m ²	m ²
13388/0/A/31		61,05	0,00	63,00	0,00
előszoba	kerámia	7,00			
konyha	kerámia	11,76			
fürdő	kerámia	2,70			
WC	kerámia	1,35			
szoba	parketta	29,84			
félszoba	parketta	8,40			
összesen		61,05		63,00	

Az alaprajz és a tulajdoni lap szerinti alapterület között 2 m²-es eltérés mutatkozik, melynek okára a vizsgálat során nem derült fény. A szakvéleményben a közhiteles nyilvántartásban szereplő adattal számolunk.

A lakás falai vakoltak festettek, a padozat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei jellemzően felújítandó állapotúak. A szoba mennyezetén korábbi vizesedés nyoma látható.

A szobák fűtését gázkonvektorok, a használati melegvíz ellátást egy gázbojler biztosítja, mely a vizsgálat idején már csereérett.

A lakás szakipari szerkezetei felújítandó állapotúak, míg az épületgépészeti rendszerek használatra alkalmas állapotban vannak, az ingatlan funkciójának megfelelő használatra alkalmas.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.

3.6. Funkció, hasznosítás

Aktuális hasznosítás

A lakást a tulajdonos önkormányzat a vizsgálat idején bérbeadással nem hasznosította, az üresen állt.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan elsősorban funkciójának megfelelő, lakó célú hasznosításra alkalmas, azon a kor igényeinek megfelelő mértékű felújítása szükséges. Alternatív hasznosítás lehet a szomszédos lakással való összenyitás (eredeti állapot helyreállítása).

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
utcai kilátás, megfelelő benapozás	felújítási igény
	előnytelen alaprajz
Lehetőségek	Kockázatok

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								H1
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország 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 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális

kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában 2020 márciusától következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenéznük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett, a prime yield szintek alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q3	2021Q3
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,50%

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első féléve során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására

jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálják a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m² volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés 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.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölését befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

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. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan egy cca. 100 éves, 4 emeletes, rendezett belső udvaros, bérház, IV. emeleti utcai lakása, felújítandó állapotban .

- Méret tekintetében a 40-60 m²-es lakások jelentik a legmegfelelőbb összehasonlítást, de megfelelő korrekcióval nagyobb környékbeli lakások is figyelembe vehetőek.
- Lokáció tekintetében a II. kerület belvárosához közeli városrészeiben, Újlakon, illetve az Országút városrészben fekvő ingatlanok tekinthetők meghatározónak.
- Az állapot is fontos tényező, de az változtatható, így jobb állapotú lakások is bevonhatók a vizsgálatba.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlanok adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Lakások, (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp., II. Kurucles Tárogató út (2020.08.)	-	36	Az 1930-as években épült társasház földszinti átlagos állapotú 1 szoba + étkezős lakása, (utolsó idegen tulajdonú egység)		27,0	750

Bp., II. Rózsadomb Áfonya u. (2021.01.)	-	22	1934-ben épült, fszt+2 emeletes Bauhaus társasházbelső közlekedőtérből nyíló, felújítandó állapotú, konyha, szoba, zuhanyzó, elrendezésű, lakáson kívüli közös WC-vel rendelkező, gázkonvektoros fűtésű.		15,1	686
Bp., II. Országút Margit krt. (2022.05.)	-	91	1900 körül épült, fszt+5 emeletes társasház 1. emeleti, felújítandó állapotú, 2 szobás, gázkonvektoros fűtésű, utcára tájolt lakás	72,0	-	(791)
Bp., II. Országút Margit krt. (2022.05.)	-	81	1900 körül épült, fszt+5 emeletes épület 3. emeletén, részben felújítandó állapotú, 2,5 szobás, gázkonvektoros fűtésű, utcára tájolt lakás	72,9	-	(900)

Korrekciók, értékképzés

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.

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- Dátum szerinti korrekcióra a 2020/21-es adatok esetében van szükség

Másodlagos korrekciók

- **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.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **az épületen belüli elhelyezkedés** szempontjából minden lakással 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. A kisebb ingatlanokkal szemben negatív, a nagyobbakkal szemben pozitív korrekciót

értvényesítünk.

- **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 épület építészeti karaktere** szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcafépi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket. **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.

			Vizsgált	Összehasonlító adatok			
				1.	2.	3.	4.
Település			Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.
Utca, hrsz.			Margit krt.	Tárogató	Áfonya	Margit krt.	Margit krt.
Házszám			7.				
Emelet			IV/3A	fszt.	fszt.	1.	3.
Jelleg				lakás	lakás	lakás	lakás
Telek terület		m2	0	0	0	0	0
Épület összterület		m2					
Lakótér	100%	m2	63,0	36,0	22,0	91,0	81,0
Egyéb	30%	m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Terasz, erkély	50%	m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redukált terület			63,0	36,0	22,0	91,0	81,0
Kínálati ár		eFt				72 000	72 900
Értékesítési ár		eFt		27 000	15 100		
Dátum				2020.08.	2021.01.	2022.05.	2022.05
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	781,893	750,00	686,36	791,21	900,00
Kínálati korrekció				0%	0%	-5%	-5%
Üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				5%	5%	0%	0%
Fajlagos érték		eFt/m2	778,708	787,500	720,682	751,648	855,000
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%		-5%		
mikrokörnyezeti jellemzők			100%				
megközelítés, közlekedés			100%	5%			
épületen belüli elhelyezkedés			100%	5%	5%	5%	
méret			100%	-5%	-10%		
épületszerkezet			100%				
szakipar			100%		5%		-5%
épületgépészet			100%	-5%	10%		-5%
építészeti karakter			100%				
funkció, alaprajz			100%				
önállóság, intimitás			100%				
egyéb			100%				
Korrekció mértéke				100%	105%	105%	90%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2		787,500	756,716	789,231	769,500
Súly			4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	775,737				
Becsült érték		Ft	48 871 410				

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,

összesen, kerekítve 49,0 M Ft.

A becsült érték használt lakóingatlanra vonatkozik, így a becsült érték 0% ÁFA-t tartalmaz.

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						
Bp., II. Országút Margit krt. (2022.05.)	-	L:93 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 3. emeleti, jó állapotú, 3 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakása	270,0	2 903	(7,7)
Bp., II. Országút Margit krt. (2022.05.)	-	L:75 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 5. emeleti, felújított állapotú, 2+2 fűszobás konyhával és fürdővel rendelkező lakása	250,0	3 333	(8,9)
Bp., II. Országút Fényes Elek u. (2022.05.)	-	L:65 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, felújított állapotú, 3 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakása	270,0	4 154	(11,1)

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 240,0 eFt/hó, (10,16 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 95%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

- A piaci gyakorlatnak megfelelően a közműköltséget és a társasházi közös költséget bérlő fizeti;
- Menedzsment jellegű ráfordítással nem számolunk;
- Bérbeadót terhelő költség az ingatlan biztosítási díja (elemi kár), melyet a becsült újraelőállítási érték 0,2%-ban rögzítünk,
- Szintén a bérbeadót terheli a felújítási alap képzésének költsége. E tételt a becsült újraelőállítási érték 1,0%-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 tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Lakás ingatlan referenciahozam		
5,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országon belüli elhelyezkedés	
	Városon belüli elhelyezkedés	1,00%
1,50%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	0,50%
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	%
1,50%	5,00%	1,50%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	5,00%	

Értékképzés

Helyiség	Alap-terület	Bérbe-adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz-náltság	Korrigált
								éves
			1 EUR=	375,0 Ft			95%	bevétel
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	63	63			667	250 000		2 850 000
13388/0/A/31	63	63	10,58	3 968	667	250 000	95%	2 850 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								289 800
Management		fő		0				0
Biztosítás						15 750 000	0,20%	31 500
Közmű költség		(bérelő fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérelő fizeti)						0
Felújítási alap		63		250 000		15 750 000	1,00%	157 500
Építményadó		63		1 600				100 800
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								2 560 200
Tőkésítési ráta							5,00%	
IV. DIREKT TÖKÉSI ÉRTÉK				812 762				51 204 000
felújítási igény				100 000				6 300 000
V. DIREKT TÖKÉSI ÉRTÉK (aktuális állapot)				712 762				44 904 000

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 45,0 M Ft.

A becsült érték 0% ÁFÁ-t tartalmaz.

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végső 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, végső értékjelzésünkben az összehasonlító számítás eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	49 000 000	130 667
Hozadéki értékelés	0%	45 000 000	120 000
Egyeztetett érték , kerekítve		49 000 000	130 667

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan becsült végső forgalmi értéke
összesen, kerekítve
49,0 M Ft, azaz
negyvenkilencmillió forint.**

Az érték használt lakóingatlanra vonatkozik a becsült érték 0% ÁFÁ-t tartalmaz.

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

Budapest, 2022. május 5.

dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/554109/2021

2021.11.17

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13388/0/A/31 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Margit körút 7. 4. emelet. ajtó:3A.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	63	1 1	63/5487	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 109710/1991/1991.07.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1994/1994.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

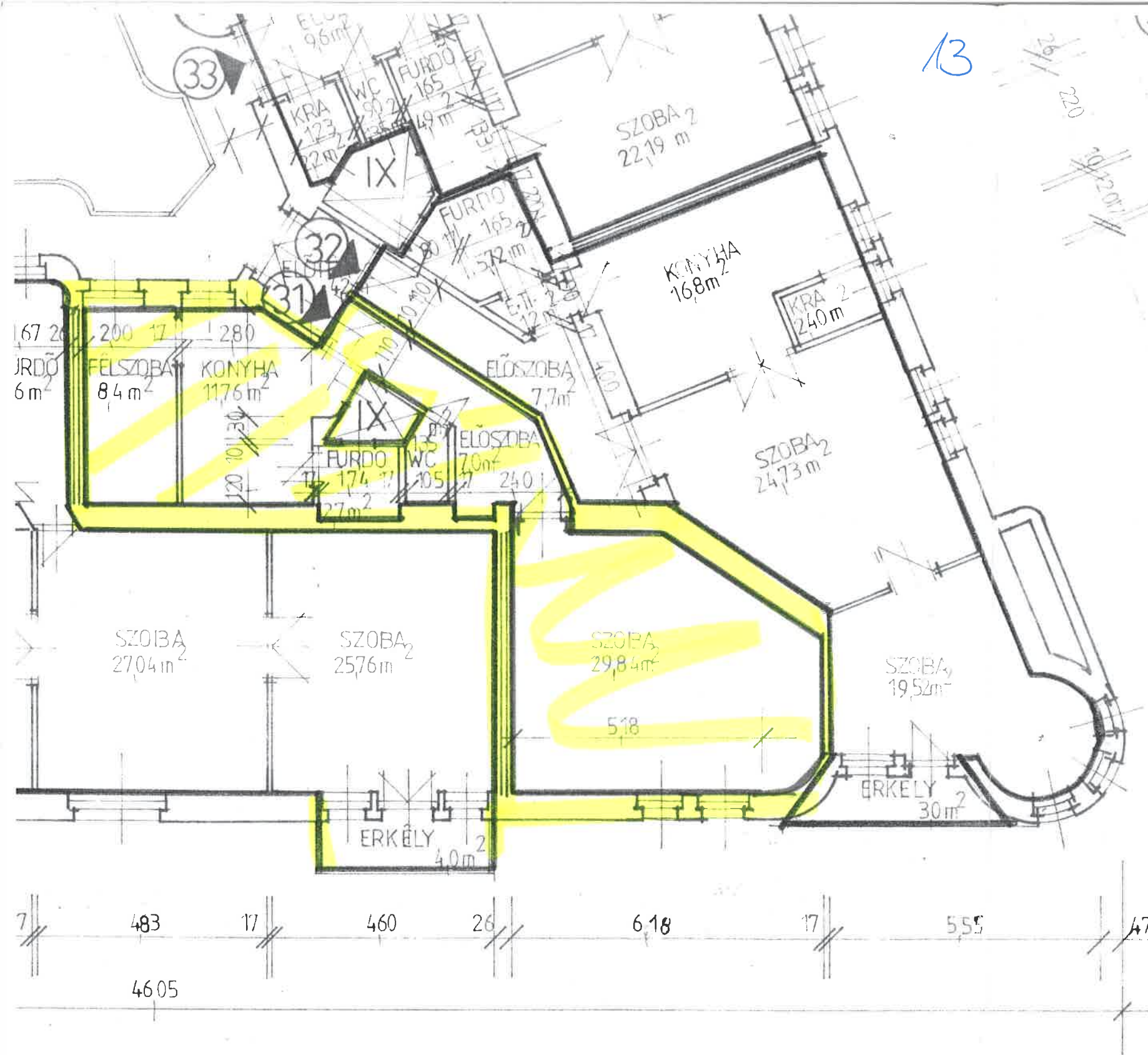
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



HRSZ: 13388
TUL.LAPSZ: 4157

BUDAPEST II. KER. MÁRTIROK UTJA 7.
IV. EMELET ALAPRAJZA M=1:100
KÉSZÍTETTE: PATRÔNUS KFT.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint a 13388 hrsz. alatt felvett 4157 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. II. ker. Mártírok útja 7. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelte Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelte tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelte Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1483 m²
- II. Az épület alapja a fő, határoló és teherhordó falak, földemek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések, erkélyek burkolatlan lemezei és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész.
- III. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, gáz, csatorna) hálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek fogyasztásmérőig.

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

Pincében közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "B"	10.00 m ²
VI.	Felvonó akna	25.81 m ²
VIII.	Közlekedő pince folyosó	87.01 m ²
XIV.	Pincerekeszek	280.87 m ²

Földszinten közös tulajdonba kerül:

IV.	Kapualj	53.70 m ²
V.	Lépcsőház "A"	9.50 m ²
V.	Lépcsőház "B"	23.12 m ²
VI.	Személyfelvonó	4.20 m ²
VII.	Függőfolyosó	6.00 m ²
IX.	Légakna	4.95 m ²
X.	Tárolók	2.40 m ²
XI.	WC	1.90 m ²
XII.	Udvar	275.80 m ²

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "A"	11.00 m ²
V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VI.	Felvonó	
VII.	Függőfolyosó	59.40 m ²
IX.	Légakna	7.33 m ²
X.	Tároló	3.80 m ²

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "A"	11.00 m ²
V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VII.	Függőfolyosó	59.40 m ²
IX.	Légakna	1.90 m ²
X.	Tároló	3.80 m ²

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "A"	11.00 m ²
V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VI.	Felvonó	
VII.	Függőfolyosó	59.40 m ²
IX.	Légakna	
X.	Tároló	3.80 m ²

IV. emeleten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "A"	11.00 m ²
V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VI.	Felvonó	
IX.	Légakna	
X.	Tároló	3.80 m ²
VII.	Függőfolyosó	59.40 m ²

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

Tetőszinten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VI.	Felvonó gépház	9.43 m ²
VII.	Függőfolyosó	9.00 m ²
IX.	Légakna	
X.	Tároló	1.90 m ²
XI.	Közös WC	1.90 m ²
XIII.	Tetőtér	332.00 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt fszt. 1. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló 49 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 49/5487 hányad.
2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 2. sz. alatti 1 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 62 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 62/5487 hányad.
3. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt I. em. 1. sz. alatti 4 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, 2 kamrából álló 134 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 134/5487 hányad.

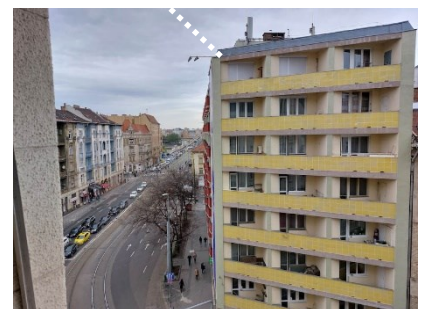
4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt I. em. 2. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 128 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 128/5487 hányad.
5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt I. em. 3/a. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, étkezőből, fürdőszobából, WC-ből, előtérből álló 59 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 59/5487 hányad.
6. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt I. em. 3/b. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, előtérből, erkélyből álló 119 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 119/5487 hányad.
7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt I. em. 4. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 104 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 104/5487 hányad.
8. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt I. em. 5. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 111 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 111/5487 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt I. em. 6. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 105 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 105/5487 hányad.
10. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt I. em. 7. sz. alatti 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 134 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 134/5487 hányad.
11. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt II. em. 1. sz. alatti 4 szobából, előszobából, 2 konyhából, 2 fürdőszobából, kamrából álló 133 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 133/5487 hányad.
12. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt II. em. 2. sz. alatti 4 szobából, előszobából, 3 konyhából, WC-ből, kamrából álló 146 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 146/5487 hányad.
13. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt II. em. 3/a. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 31/5487 hányad.

24. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 24. sorszámmal jelölt III. em. 4. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 103 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 103/5487 hányad.
25. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 25. sorszámmal jelölt III. em. 5. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 114 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 114/5487 hányad.
26. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 26. sorszámmal jelölt III. em. 6. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 106 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 106/5487 hányad.
27. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 27. sorszámmal jelölt III. em. 7/a. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló 73 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 73/5487 hányad.
28. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 28. sorszámmal jelölt III. em. 7/b. sz. alatti 1 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 62 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 62/5487 hányad.
29. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 29. sorszámmal jelölt IV. em. 1. sz. alatti 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, mosókonyhából, zuhanyozóból, erkélyből álló 134 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 134/5487 hányad.
30. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 30. sorszámmal jelölt IV. em. 2. sz. alatti 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, 2 fürdőszobából, WC-ből, kamrából, 2 erkélyből álló 148 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 148/5487 hányad.
31. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 31. sorszámmal jelölt IV. em. 3/a. sz. alatti 1 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előtérből álló 63 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 63/5487 hányad.
32. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 32. sorszámmal jelölt IV. em. 3/b. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, közlekedőből, előtérből, erkélyből álló 80 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 80/5487 hányad.
33. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 33. sorszámmal jelölt IV. em. 4. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 108 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 108/5487 hányad.

14. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt II. em. 3/b. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, garderoobe-ból, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, 2 erkélyből álló 107 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 107/5487 hányad.
15. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 15. sorszámmal jelölt II. em. 4. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 110 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 110/5487 hányad.
16. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 16. sorszámmal jelölt II. em. 5/a. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, kamrából, erkélyből álló 51 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 51/5487 hányad.
17. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 17. sorszámmal jelölt II. em. 5/b. sz. alatti 2 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőszobából, kamrából álló 59 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 59/5487 hányad.
18. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 18. sorszámmal jelölt II. em. 6. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 104 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 104/5487 hányad.
19. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 19. sorszámmal jelölt II. em. 7/b. sz. alatti 3 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, kamrából, erkélyből álló 101 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 101/5487 hányad.
20. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 20. sorszámmal jelölt II. em. 7/a. sz. alatti 1 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőszobából álló 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/5487 hányad.
21. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 21. sorszámmal jelölt III. em. 1. sz. alatti 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 133 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 133/5487 hányad.
22. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 22. sorszámmal jelölt III. em. 2. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, 2 fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 121 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 121/5487 hányad.
23. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 23. sorszámmal jelölt III. em. 3. sz. alatti 5 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, 2 erkélyből álló 172 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 172/5487 hányad.



Környezet



homlokzatok



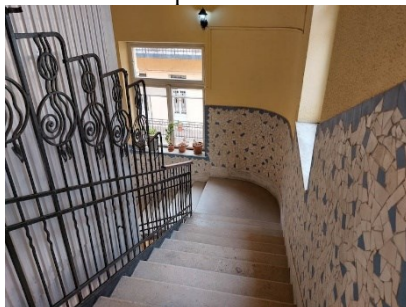
udvar



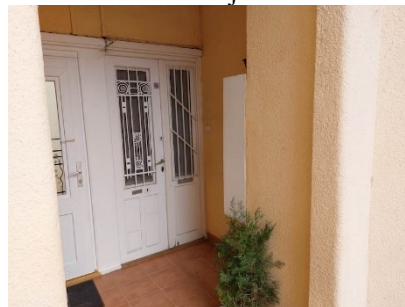
lépcsőház



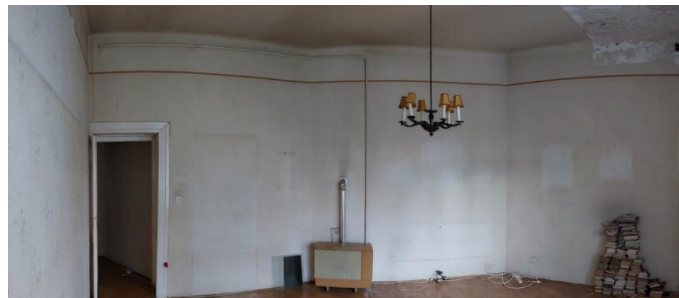
lépcsőház



lakás bejárat



szoba



folyosó



félszoba

