

6.a. melléklet

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

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

1027 Budapest, Erőd utca 9. szám alatti, III/8 jelű,

13733/0/A/10 helyrajzi számú

T Á R S A S H Á Z I L A K Á S

1/1-ad tulajdoni hányada

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. augusztus 12.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecsülés zárása:	2022.08.12.
Az értékbecsülés hatálya:	2022.11.12.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása hagyatéki eljáráshoz
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás (1 db)
Az ingatlan címe:	1027 Budapest, Erőd utca 9. III/8 (13733/0/A/10 hrsz)
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 0 m ² 0 db épület: 73 m ² 1 db

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, a Vizivárosban, a Varsányi Irén utca és az Erőd utca kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház 3. emeleti lakása. A közvetlen környezet az 1910-40-es évek között zártkörűen és hézagosan, 3-7 emeletes lakóépületekkel beépített városközponti, vegyes használatú övezet. A zsúfolt beépítés miatt a környék presztízse a belvárosi fekvés ellenére is legfeljebb közepes. A városrész nagy hátránya a kevés zöldfelület: a legközelebbi parkok a várhegy oldalában, illetve a Nagy Imre téren vannak, de ezek nincsenek hatással a vizsgált környék mikroklímájára. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: 5 percen belül elérhetők a 4-6-os villamosok megállói, illetve 10 perces sétával elérhető a Széll Kálmán téri metróállomás. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek.

A vizsgált ingatlanak helyet adó lakóépület 1920 körül épülhetett, földszint, magasszint, 4 emelet és tetőtér szintelosztással, saját udvar nélkül. A földszinten üzlethelyiség, az emeleteken lakások kaptak helyet, a szinteket egy húzottkarú lépcső, illetve egy személylift köti össze. Az emeleti lakások (szintenként 2) a zárt lépcsőházból közelíthetők meg. A házban 14 lakás található. Az épület, külső homlokzatai felújított, a közös terei felújítandó állapotúak. A vizsgált lakás a kapualjból nyíló közös lépcsőházon keresztül közelíthető meg, alaprajza átlagos: a bejárati előtérből és hallból nyíló nappali+ 2 háló elrendezésű, ahol a sarokháló a nappaliból, illetve a fürdőn keresztül is megközelíthető. A lakás önálló WC-vel, fürdővel, konyhával és kamrával rendelkezik. A szobák és konyhája nyugati tájolású. Az épület falai téglá szerkezetek, a földem vélhetően poroszsüveg kivitelű. A falak vakoltak festettek, a padozat a lakóterben fa parkettával, az egyéb terekben kerámiával burkolt. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, gerébtokos ablakok, felújítandó állapotban. A lakás szakipari szerkezetei felújítandók, a burkolatok elhasználódtak, a falak repedéseit kijavították, azok újrafestettek. A mai igények szerinti kialakításhoz a homlokzati nyílászárók cseréje, vagy legalább hőszigetelő üvegezése szükséges, ezen túl a padlóburkolatok esetében is csere/felújítás szükséges.

A lakás fűtését épületközponti kazán biztosítja, a hőleadás öntöttvas radiátorokon keresztül történik, a melegvíz előállítására egy 60 literes villanybojler szolgál. Az elektromos hálózat szintén korszerűsítendő. Összességében a vizsgált lakás szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei részlegesen felújítandó állapotban vannak. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású új lakásokhoz viszonyítva 80-85%-os.

Forgalmi érték	1 EUR=395 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	54 000 000,- Ft	136 709 EUR
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)	46 000 000,- Ft	116 456 EUR
Költségálapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	54 000 000,- Ft	136 709 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 kényszerítől 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, 2022. augusztus 12.

.....
dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő,

.....
Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő, 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. SWOT

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Végső, egyeztetett forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz
- 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 vizsgálja felül a 1027 Budapest, Erőd utca 9. szám alatti III/8 jelű, 13733/0/A/10 helyrajzi számú önálló ingatlan, természetben társasházi lakás 2022.06.07-én készült forgalmi értékbecslését. Megbízó tájékoztatása szerint sem a vizsgált ingatlan jogi helyzetében, sem fizikai állapotában nem következett be változás a korábbi értékelés óta.

1.3. Az értékelés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. február 9. /2022. május 30. / 2022. augusztus 11.
- értékelés zárása 2022. augusztus 12.
- értékelés hatálya 2022. november 12. (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 (2022.08.11-én csak kívülről), melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője, valamint bérlője is részt vett, akik tájékoztatást adtak az ingatlan állapotáról, illetve a működtetés 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 eszökhöz 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, a Vizivárosban, a Varsányi Irén utca és az Erőd utca kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház 3. emeleti lakása.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1027 Budapest, Erőd utca 9.
	III/8
helyrajzi szám:	13733/0/A/10
terület (m ²):	73
helyiség típus:	lakás
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
közös tulajdoni h.	88/10000
jogcím	átszállás
jelzálog:	-
szolgalmak:	-
egyéb:	-
széljegy:	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, a Vizivárosban elnevezésű városrészben, a Varsányi Irén utca és az Erőd utca sarkán fekszik. A közvetlen környezet az 1910-40-es évek között zártan és hézagosan, 3-7 emeletes lakóépületekkel beépített városközponti, vegyes használatú övezet. A közvetlen közelben orvosi rendelőintézet, lakóépületek és irodaházak állnak. A zsúfolt beépítés miatt a környék presztízse a belvárosi fekvés ellenére is legfeljebb közepes. A városrész nagy hátránya a kevés zöldfelület: a legközelebbi parkok a várhegy oldalában, illetve a Nagy Imre téren vannak, de ezek nincsenek hatással a vizsgált környék mikroklímájára.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: 5 percen belül elérhetők a 4-6-os villamosok megállói, illetve 10 perces sétával elérhető a Széll Kálmán téri metróállomás. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Társasház

A vizsgált ingatlannak helyet adó lakóépület 1920 körül épülhetett, földszint, magasföldszint, 4 emelet és tetőtér szintelosztással, saját udvar nélkül. A földszinten üzlethelyiség, az emeleteken lakások kaptak helyet, a szinteket egy húzottkarú lépcső, illetve egy személy köti össze. Az emeleti lakások (szintenként 2) a zárt lépcsőházból közelíthetők meg. A házban 14 lakás található. Az épület, külső homlokzatai felújítottak, a közös terei felújítandó állapotúak.

3.4. Közművek, infrastruktúra

Víz, csatorna, elektromos áram és gáz közmű a közterületen kiépített, ezek a házba bekötésre kerültek. A vizsgált albetét víz, csatorna, gáz és elektromos közművekkel ellátott, azok önálló mérése biztosított.

3.5. III/8 jelű lakás (13733/0/A/10 hrsz.)

A vizsgált lakás a társasház III. emeletén helyezkedik el, utcai tájolású saroklakás. Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám (albetétben belül): 1
- hasznos alapterület: 73 m²
- jellemző belmagasság: 3,2 m
- szobák száma: 2 szoba
- tájolás: udvari (észak-nyugati)

A vizsgált lakás a kapualjból nyíló közös lépcsőházon keresztül közelíthető meg, alaprajza átlagos: a bejárati előtérből és hallból nyíló nappali+ 2 háló elrendezésű, ahol a sarokháló a nappaliból, illetve a fürdőn keresztül is megközelíthető. A lakás önálló WC-vel, fürdővel, konyhával és kamrával rendelkezik. A szobák és konyhája nyugati tájolású. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Alaprajz szerint		tulajdoni lap	
		lakótér	terasz	lakótér	terasz
		m2	m2	m2	m2
13733/0/A/10		72,86	0,00	73,00	0,00
előtér	kerámia	2,98			
konyha	pvc	7,70			
WC	kerámia	0,89			
kamra	kerámia	1,49			
hall	parketta	8,40			
fürdő	kerámia	5,28			
háló	parketta	7,76			
nappali	parketta	21,86			
háló	parketta	16,50			
Összesen		72,86		73,00	

Az épület falai téglá szerkezetek, a födém vélhetően poroszsüveg kivitelű. A falak vakoltak festettek, a padozat a lakótérben fa parkettával, az egyéb terekben kerámiával burkolt. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, gerébtokos ablakok, felújítandó állapotban. A belső ajtók az eredeti fa szerkezetek, felújított állapotban. A lakás szakipari szerkezetei felújítandók, a burkolatok elhasználódtak, a falak repedéseit kijavították, azok újrafestettek. A mai igények szerinti kialakításhoz a homlokzati nyílászárók cseréje, vagy legalább hőszigetelő üvegezése szükséges, ezen túl a padlóburkolatok esetében is csere/felújítás szükséges.

A lakás fűtését épületközponti kazán biztosítja, a hőleadás öntöttvas radiátorokon keresztül történik, a melegvíz előállítására egy 60 literes villanybojler szolgál. Az elektromos hálózat szintén korszerűsítendő.

Összességében a vizsgált lakás szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei részlegesen felújítandó állapotban vannak.

A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású új lakásokhoz viszonyítva 80-85%-os.

3.6. Funkció, hasznosítás

Aktuális hasznosítás

A lakás a vizsgálat idején folyamatosan lakott, bérbeadással hasznosított volt, a bérleti díjról nincs információnk.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan elsősorban funkciójának megfelelő, lakó célú hasznosításra alkalmas.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
Kis lakásszámú társasház	Felújítási igény
Belvárosi közeli fekvés	
Lehetőségek	Kockázatok
Rövidtávú bérbeadásra alkalmas	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Az elmúlt időszak gazdasági eseményeit a világméretű koronavírus-járvány (COVID-19) határozta meg leginkább. 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként ráta meg mind a hazai, mind a globális gazdaságot. Európában 2020 márciustól 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 elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A 2022 nyaráig 5 hullámban jelentkező pandémia újabb hullámai már nem szükségszerűen vezettek korlátozásokhoz a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően, így a későbbi hullámok gazdasági hatásai már jóval mérsékeltebbek voltak. A hazai gazdaság változását az alábbi táblázatban foglaltuk össze.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								
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

Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére – 2015-2020 között folyamatosan javult, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780 millió M eurót, ami 2010 óta az eddigi rekordot jelenti. A pandémia alatt a befektetési volumen is visszaesett 2021-ben ennek nagyságrendje 1 170 millió euró 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. 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. Az irodai szegmensben a növekedés átmenetinek bizonyult, 2021 Q2-re visszakorrigált 5,25%-ra, míg a retail piac mindkét szegmensében a 2020 Q2 negyedéves magas szinten maradtak a hozamok. A COVID időszak abszolút nyertese a raktár-logisztika szektor, ahol egy minimális hozamemelkedést követően látványos

hozamsökkenés volt regisztrálható, aktuálisan már 6,00% alatt van a prime hozamszint a szektorban. A prime yield szintek COVID időszak alatti alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL). A

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

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világ gazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása esetén növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

4.2. Lakás piac

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 becsülésünk 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 értébecslés 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 értékbecsölő 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 a budai közlekedési csomópont közelében, átlagos állapotú, közel 90 éves, liftes épületben fekvő, nappali + 2 szobás, felújítandó/korszerűsítendő lakás. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez a közvetlen környezetben fekvő magasabb emeleti, átlagos állapotú, vagy felújítandó lakások a legalkalmasabbak.

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.

A fenti paraméterek alapján az alábbi összehasonlító adatokat tekintettük megfelelőnek.

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 Tárogtató 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. Viziváros Erőd u. (2022.08.)	-	73	felújított társasházban, 1. emeleti, nappali +2 szobás, 12 teljeskörűen felújított (nyílászáró csere), házközponti fűtéses lakás	74,9		(1 026)
Bp., II. Viziváros Erőd u. (2022.06.)	-	60	felújított társasházban, félmeleti, 2 szobás, felújított, gázfűtéses lakás	54,9		(915)

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 (figyelemmel az aktuális budapesti lakáspiaci trendekre, a jellemzően keresleti piacra). A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az adásvételi ár esetében nem alkalmazunk kínálati korrekciót
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekció nem szükséges.
- Dátum szerinti korrekcióra a 2020/21 első negyedéves adatok esetében alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezetet** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat. Az ingatlanok azonos területen fekszenek, korrekciót nem alkalmazunk.
- **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 szempont korrekciót nem alkalmazunk.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. E szempontból nincsenek lényeges különbségek, a vizsgált ingatlan és az összehasonlító adatok azonos területen fekszenek, nem alkalmazunk korrekciót.
- **az épületen belüli elhelyezkedés** szempontjából az udvari fekvést hátrányosabbnak tekintjük az utcainál, valamint az földszinti, illetve alsóbb emeleti fekvést a magasabb emeleti elhelyezkedésnél.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. Az ingatlanok között nincsenek értékelhető méretkülönbségek.
- **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. A vizsgált lakás teljesen felújítandó állapotú, ezért valamennyi összehasonlító adattal szemben, ingatlanonként eltérő mértékű, negatív korrekciót alkalmazunk.

- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcafépi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket. E szempontból nincs értékelhető különbség az adatok között.
- *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 nincs értékelhető különbség az adatok között.

			Vizsgált	Összehasonlító adatok			
				1.	2.	3.	4.
Település			Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.
Utca, hrsz.			Erőd	Tárogató	Áfonya	Erőd	Erőd
Házszám			9				
Emelet			III/8	fszt.	fszt.	1.	főlemelt
Jelleg				lakás	lakás	lakás	lakás
Telek terület		m2	0	0	0	0	0
Épület összterület		m2					
Lakótér	100%	m2	73,0	36,0	22,0	73,0	62,0
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			73,0	36,0	22,0	73,0	60,0
Kínálati ár		eFt				74 900	54 900
Értékesítési ár		eFt		27 000	15 100		
Dátum				2020.08.	2021.01.	2022.08.	2022.06
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	844,348	750,00	686,36	1026,03	915,00
Kínálati korrekció				0%	0%	-10%	-10%
Üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				5%	5%	0%	0%
Fajlagos érték		eFt/m2	813,777	787,500	720,682	923,425	823,500
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%				
épületszerkezet			100%				
szakipar			100%	-5%	5%	-10%	-10%
épületgépészet			100%	-5%	5%	-5%	-5%
építészeti karakter			100%				
funkció, alaprajz			100%				
önállóság, intimitás			100%				
egyéb			100%				
Korrekció mértéke				90%	100%	85%	90%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2		708,750	720,682	784,911	741,150
Súly			4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	738,873				
Becsült érték		Ft	53 937 743				

A vizsgált III/8 jelű, 13733/0/A/10 helyrajzi számú ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke, összesen, kerekítve 54,0 M Ft.

A becsült érték használt lakóépületre vonatkozik, 0% ÁFÁ-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. Az összehasonlító adatok alapján meghatározható a megtérülési ráta. E két becsült tényező hányadosa az ingatlan tőkeértéke.

Összehasonlító adatok

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. Árpád fejedelem útja (2021.01.)	-	L:37 T: G:- Tá:-	1960-as években épült társasház 1. emeleti, jó állapotú, 1 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakás	99,0	2 675	(7,6)
Bp., II. Csalogány u. (2021.11.)	-	L:50 T: G:- Tá:-	1930-as években épült liftes társasház 1. emeleti, felújított, 2 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakás	140,0	2 800	(8,0)
Bp., II. Szász Károly u. (2021.11.)	-	L:47 T: G:- Tá:-	liftes társasház 3. emeleti, felújított, 2 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakás	160,0	3 404	(9,7)
Bp., II. Horváth u. (2022.06.)	-	L:51 T: G:- Tá:-	liftes társasház földszinti, átlagos állapotú, 2 szobás konyhával és fürdővel rendelkező, házközponti fűtéses lakás	160,0	3 137	(8,15)
Bp., II. Szász Károly u. (2022.06.)	-	L:60 T: G:- Tá:-	liftes társasház 4. emeleti, részlegesen felújított állapotú, 2 szobás konyhával és fürdővel rendelkező, gázcirkó fűtéses lakás	230,0	3 833	(9,95)

Bérleti bevételek

- A bérbeadási modellben a lakás tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, és további felújítást feltételeztünk;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a lakás felszereltségét. Mindezek alapján, az felújított lakás esetében legfeljebb 260,0 eFt/hó (9,0 EUR/m²/hó) nettó bérleti díjat vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a kiadhatóság nehézségét hivatott jelezni. A terület fekvése és a lakás feltételezett kialakítása alapján a kihasználtságot 90%-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 0,15%-ban (16,7 eFt/év) 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.

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	%
%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	%
%	5,00%	%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	5,00%	

Értékképzés

Helyiség	Alap-terület	Bérbe-adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasznált	Korrigált éves bevétel
			1 EUR=	395,0 Ft			90%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	73	73	658	260 000				2 808 000
13733/0/A/10	73	73	9,02	3 562	658	260 000	90%	2 808 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								333 063
Management	1 fő		0,00	0				0
Biztosítás						20 075 000	0,15%	30 113
Közmű költség	(bérlő fizeti)							0
Társasházi közös költség	(bérlő fizeti)							0
Felújítási alap		73		275 000		20 075 000	1,00%	200 750
Építményadó		73		1 400				102 200
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								2 474 938
Tőkésítési ráta							5,00%	
IV. DIREKT TÖKÉSZÍTETT ÉRTÉK				678 065				49 498 750
Felújítási költség				45 000				3 285 000
BECSÜLT ÉRTÉK (jelenlegi állapotban)								46 213 750

**Az ingatlan hozadéki alapon, direkt tőkésítéssel becsült forgalmi értéke,
kerekítve, aktuális állapotban 46,0 M Ft.
Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték 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 értékbecsülő - 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 értékbecsülő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	395
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	54 000 000	136 709
Hozadéki értékelés	0%	46 000 000	116 456
Egyeztetett érték , kerekítve		54 000 000	136 709

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke összesen, kerekítve
54,0 M Ft
azaz
ötvennégymillió forint.**

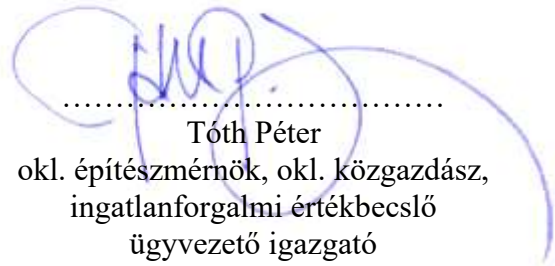
Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték ÁFÁ-t tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt 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. augusztus 12.



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

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/29 202/2022

2022.01.18

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 13733 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Erőd utca 9.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 196 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill.	k.fill.
- Kivett lakóház, udvar	0	196	0,00		

2.

Társasház

II.RÉSZ

1. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 27073/1948/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 1-14. számú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 399494/1/2004/04.12.15

- az SZMSZ benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58694/1/2013/12.08.21

Vezetékjog

17 m2 területre, 7103/251/2012, 7103/252/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/29180/2022

2022.01.18

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13733/0/A/10 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Erőd utca 9. 3. emelet. ajtó:8.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	73	2 1	88/1000	magán
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 27073/1948/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 38205/1/2009/09.01.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 12263/1950/1950.05.13

törölő határozat: 38205/1/2009/09.01.16

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/2 27073/1948/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/2 12263/1950/1950.05.13

jogállás: tulajdonos

név : Mayer Jenőné

sz.név: Bauer Margit

cím : BUDAPEST V.KER. Személynök u. 21-23.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38205/1/2009/09.01.16

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

Magyar Állam elbirtoklás jogcímén történt közbesz. jogszerezés alapján.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

10. sz. albetét: III. emelet 8.

72,93 m²

Hasznos alapterület:

9. sz. albetét: III. emelet 7.

Bérloje: Kalmár Márton

70,54 m²

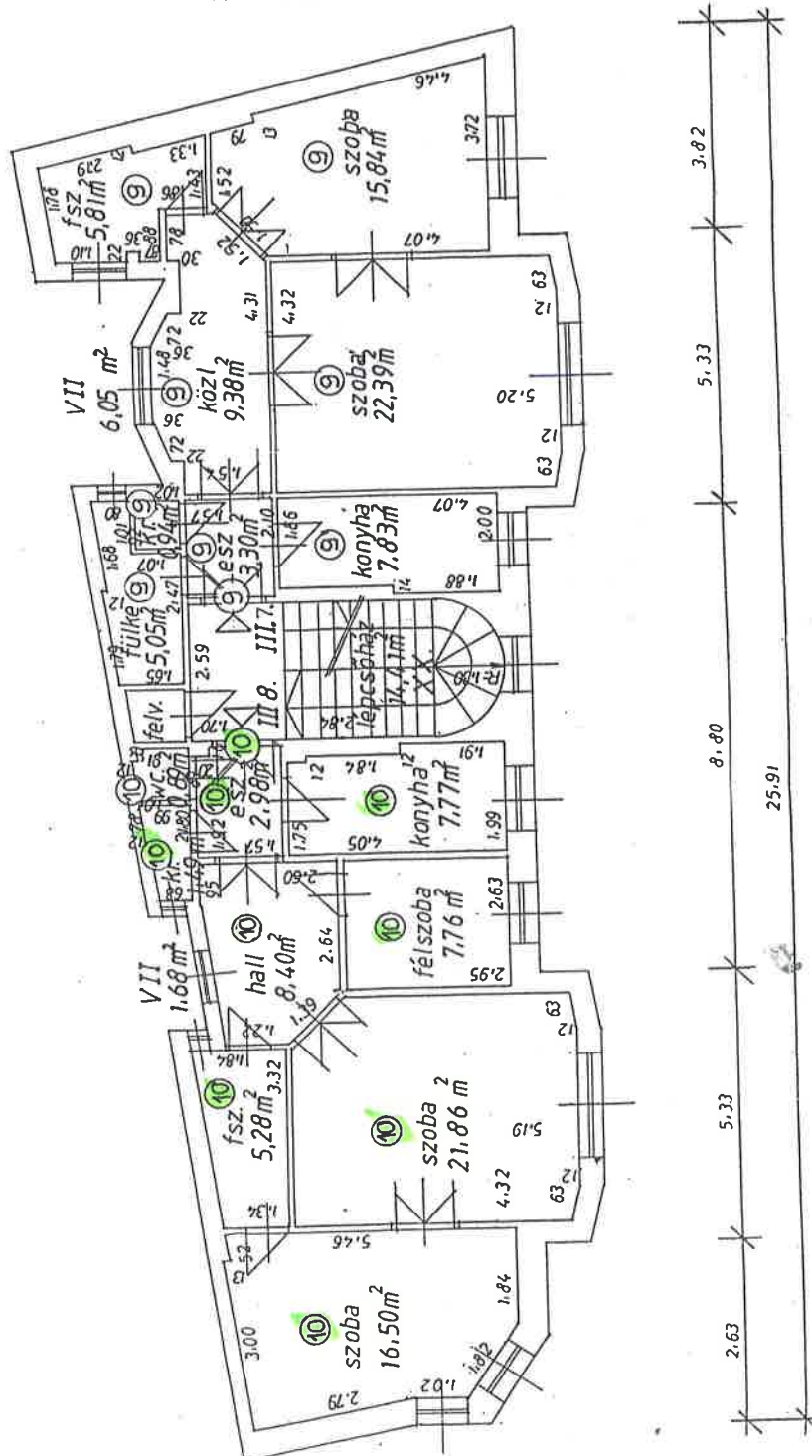
Hasznos alapterület:

Közös tulajdon:

7,73 m²

VII. Szellőző légagnak
XX. Lépcsőház a lépcsőkkel és
pihenőkkel

14,41 m²



ERÖD U

TÁROV: BUDAPEST 11. EROD U. 9. MŰSZAKI FELMÉRÉS HRSZ: 13733	III. EMELETI ALAPRAJZ	S. & SZ. Bt. 2336 Dunavarsány, Aranyau. 15.	Felmerítés: Gardi GARZO	Mezőterület: 1:100	Dátum: 1993.07.
Rajzszám: É 135-05	Város fM Kft.				

L-92.14.16-A
H

Társasháztulajdont alapító okiratot módosító okirat

Budapest, II.ker. Erőd u.9.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, Budafoki út 59	
Érkezés ideje:	1995 -09- 28
Ugyirat száma:	179871
Melléklet:	Előadó:

h 68/1000

1995

Budapest II. ker. Önkormányzat

761/10.000

1997.02.18

H

Társasháztulajdont alapító okiratot módosító okirat

Budapest, II.ker. Erőd u.9.

I. Általános rendelkezések

Alulírottak, mint a budapesti II.ker. 4413 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 13733 hrsz-ú, természetben Budapest, II.ker. Erőd u.9.sz. alatti társasház tulajdonosai, a társasház 1948.november 28-án kelt alapító okiratát módosítjuk úgy, hogy jelen alapító okirat az előzőt megszüntetve, annak helyébe lép.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.Közös és külön tulajdon**A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek196 m²**II. Épületszerkezetek: alapok, felmenő falak****III. Egyéb építési szerkezetek, válaszfalak****IV. Födémek a külön tulajdoni illetékességű burkolatok nélkül****V. Padlástér a tetőszerkezettel és a héjalással, búvótér**

Hasznos alapterület:

31.25

Teljes alapterület:

48.72 m²**VI. Kémény****VII. Szellőző aknák****VIII. Padlásbejárat****IX. Felvonógépházi lépcső**2.32 m²**X. Gépházi feljáró az előterével**7.26 m²**XI. Felvonógépház**6.86 m²**XII. Személyfelvonó**7.96 m²**XIII. Mosókonyha****XIV. Főbejárat**2.05 m²**XV. Alagsori előtér**4.18 m²**XVI. Közlekedő**20.41 m²**XVII. Kazánház**9.42 m²**XVIII. Elektromos kapcsoló helyiség**

XIX. Tároló

5.73 m²

XX. Lépcsőház a lépcsőkkel és a pihenőkkel

98.89 m²

XXI. Víz- alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékekig

XXII. Csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékekig és a kert vízvezetékkel

XXIII. Gázvezeték az utcai altalaji elzárótól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig

XXIV. Elektromos vezeték az utcai csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig

XXV. Csapadékvíz elvezető függőeresz-csatornák és ezek alapvezetékei a hálózati bekötési pontig

XXVI. Kerítés

Az osztatlan közös tulajdon 1000/1000 tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

1. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/1 számú tulajdoni lapon 13733/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. mfsz.1.sz. alatti 2 szobás, 69.14 m² (kerekítve: 69 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, fürdőszoba+WC, közlekedő, 2 gardrob, műterem helyiségekkel és a közös tulajdonból 83/1000 hányad. OK
2. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/2 számú tulajdoni lapon 13733/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. mfsz.2.sz. alatti 2+1/2 szobás, 65.05 m² (kerekítve: 65 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 78/1000 hányad. T
3. Kovács Józsefné sz. Kun Irént illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/3 számú tulajdoni lapon 13733/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9.sz. alatti, 37.53 m² (kerekítve: 38 m²) hasznos alapterületű üzlethelyiség a hozzá tartozó: konyha, 2 előtér, 2 WC, tároló helyiségekkel és a közös tulajdonból 45/1000 hányad. J
4. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/4 számú tulajdoni lapon 13733/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9.sz. alatti, 22.87 m² (kerekítve: 23 m²) hasznos alapterületű raktár és a közös tulajdonból 28/1000 hányad. 5L
5. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/5 számú tulajdoni lapon 13733/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. I.3.sz. alatti 2 szobás, 70.04 m² (kerekítve: 70 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, fürdő, közlekedő, kamra, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 84/1000 hányad. J
6. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/6 számú tulajdoni lapon 13733/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. I.4.sz. alatti 2+1/2 szobás, 72.93 m² (kerekítve: 73 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, hall, kamra, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 88/1000 hányad. OK
7. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/7 számú tulajdoni lapon 13733/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. II.5.sz. alatti 2 szobás, 70.54 m² (kerekítve: 71 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, fürdő, közlekedő, kamra, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 85/1000 hányad. J
8. Orsósné Mátrai Annát illeti, Hertz Rezsóné sz. Karál Anna holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt, a terveken 8. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/8 számú tulajdoni lapon 13733/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. II.6.sz. alatti 2+1/2 szobás, 72.53 m² (kerekítve: 73 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, hall, kamra, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 88/1000 hányad. J
9. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/9 számú tulajdoni lapon 13733/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. III.7.sz. alatti 2 szobás, 70.54 m² (kerekítve: 71 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, fürdő, közlekedő, kamra, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 85/1000 hányad. J

10. Mayer Jenőné sz. Bauer Margitot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/10 számú tulajdoni lapon 13733/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. III.8.sz. alatti 2+1/2 szobás, 72.93 m² (kerekítve: 73 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, hall, kamra, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 88/1000 hányad.
11. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/11 számú tulajdoni lapon 13733/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. IV.9.sz. alatti 2 szobás, 69.99 m² (kerekítve: 71 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, fürdő, közlekedő, kamra, konyha, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 84/1000 hányad.
12. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/12 számú tulajdoni lapon 13733/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. IV.10.sz. alatti 2+1/2 szobás, 72.60 m² (kerekítve: 73 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, hall, kamra, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 88/1000 hányad.
13. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/13 számú tulajdoni lapon 13733/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. tetőtér 11.sz. alatti 1 szobás, 29.53 m² (kerekítve: 30 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, kamra, konyha, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 36/1000 hányad.
14. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4413/14 számú tulajdoni lapon 13733/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Erőd u.9. als.1.sz. alatti 1/2 szobás, 32.99 m² (kerekítve: 33 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, fürdő, konyha, fürdőszoba, WC, tároló helyiségekkel és a közös tulajdonból 40/1000 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A Bp. II. ker-i Önkormányzat a Földhivatalnál a társasháztulajdon alapítást bejegyezteti, ennek során a közös tulajdonban maradó telkt, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - I- XXVI. sorszám alatt - egyesíti a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant - az alapító okirat II./B. pontjában foglaltak szerint - jegyezteti be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás)

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlant.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetni.

179871/1995

179871/1995

HATÁROZAT

A budapest II. kerületi 4413/o számú tulajdoni törzslapon nyilván-
tartott 13733 hrszámú 196 m² nagyságú, az Erőd u. 9. szám alatti társasház-
közösség tulajdonát képező belterületi ingatlannál a korábban a közös tu-
lajdonban álló házfelügyelői lakást lejegyeztem, majd az újonnan nyitott

4413/14 számú tulajdoni különlapra, mint önálló ingatlant átjegyeztem és
a 13733/A/14 hrszám alatt 33 m² területtel, a hozzátartozó mellékhelyisé-
gekkel, a közös tulajdonból 40/1000 résszel felvettem és arra a tulajdon-
jogot az 1991. évi XXXIII. tr. alapján a

II. ker. Önkormányzat

javára bejegyeztem.

Ezt követően a 13733/A/1 hrszámú öröklakás alapterületét 61 m²-ről 69 m²-
re, az ajtószámot mfsz. 1.-re, a közös tulajdonból jutó részt 7890/10.000
részből 83/1000 részre,

a 13733/A/2 hrszámú öröklakás alapterületét 68 m²-ről 65 m²-re, az ajtó
számot mfsz. 2.-re a szobák számát 2-ről 2 és félszobára, a közös tulajdon-
ból jutó részt 8510/10.000 részből 78/1000 részre,

a 13733/A/3 hrszámú ingatlannál az egyéb helyiség megjelölést üzlethelyi-
ség-re, az ajtószámot fsz. 12-ről alagsor-ra, a közös tulajdonból jutó részt
4670/10.000 részből 45/1000 részre módosítottam és feltüntettem, hogy az
alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek is az üzlethez tartoz-
nak.

a 13733/A/4 hrszámú ingatlannál az üzlethelyiség megjelölést raktár-ra, a
területet 25 m²-ről 23 m²-re az ajtószámot fsz. 13-ről alagsor-ra, a közös
tulajdonból jutó részt 3060/10.000 részből 28/1000 részre,

a 13733/A/5 hrszámú öröklakás alapterületét 68 m²-ről 70 m²-re, a közös tu-
lajdonból jutó részt 8500/10.000 részből 84/1000 részre,

a 13733/A/6 hrszámú öröklakás alapterületét 72 m²-ről 73 m²-re, a szobák
számát 2-ről 2 és félszobára, a közös tulajdonból jutó részt 9240/10.000
részből 88/1000 részre,

a 13733/7 hrszámú öröklakás alapterületét 68 m²-ről 71 m²-re, a közös tulaj-
donból jutó részt 8680/10.000 részből 85/1000 részre,

a 13733/A/8 hrszámú öröklakás alapterületét 72 m²-ről 73 m²-re, a szobák
számát 2-ről 2 és félszobára a közös tulajdonból 9350/10.000 részből
88/1000 részre,

13733/A/9 hrszámu öröklakás alapterületét 68 m²-ről 71 m²-re, a közös tulajdonból jutó részt 8610/10000 részből 85/1000 részre,

a 13733/A/10 hrszámu öröklakás alapterületét 72 m²-ről 73 m²-re, a szobák számát 2-ről 2 és félszobára, a közös tulajdonból jutó részt 9340/10.000 részből 88/1000 részre,

a 13733/A/11 hrszámu öröklakás alapterületét 68 m²-ről 71 m²-re, a közös tulajdonból jutó részt 8630/10.000 részből 84/1000 részre,

a 13733/A/12 hrszámu öröklakás alapterületét 72 m²-ről 73 m²-re, a szobák számát 2-ről 2 és félszobára, a közös tulajdonból jutó részt 9230/10.000 részből 88/1000 részre,

a 13733/A/13 hrszámu öröklakás alapterületét 32 m²-ről 30 m²-re, az ajtószámot tetőtér 11-re a közös tulajdonból jutó részt 4290/10.000 részből 36/1000 részre -

módosítottam.

A bejegyzés a Budapesten, 1995. szeptember 8.-án kelt alapító okirat módosítás, a csatolt rajzok, a II. ker. Önkormányzat Gyámhatóság VIII.603/1995 számú határozata és a mellékelt műleírás alapján történt.

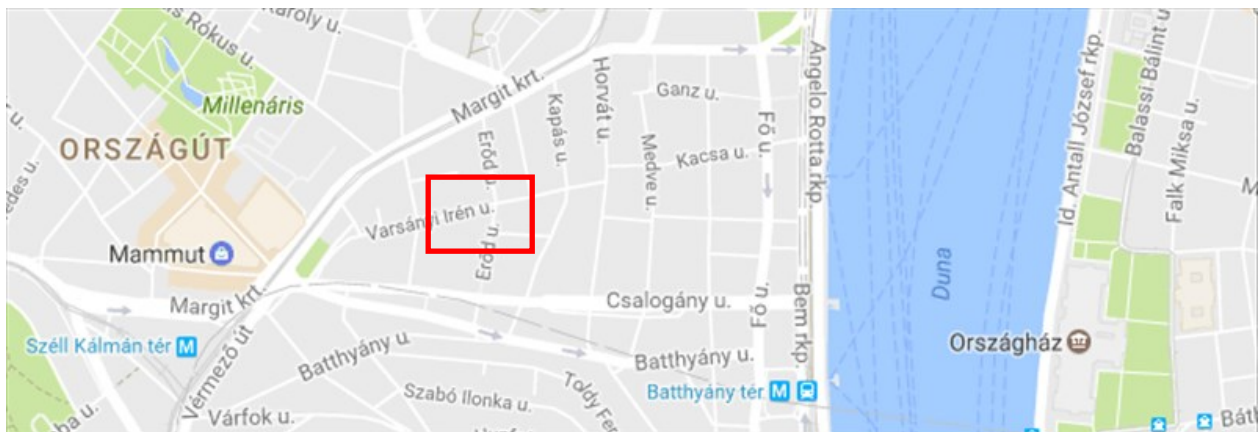
Határozatom ellen az 1972. évi 31. sz. tvr. 23 §-a szerint a kézhezvételtől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz fellebbezni lehet, melyet a Főv. Kerületek Földhivatalához kell benyújtani. A fellebbezés illetékköteles és ennek mértéke az alapeljárás illetékének kétszerese.

Budapest, 1995. október 19.

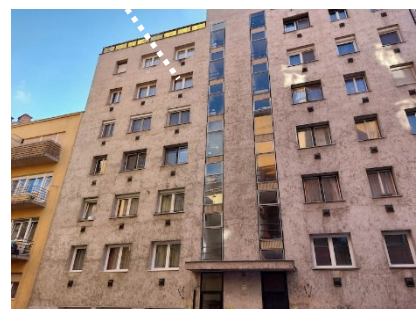
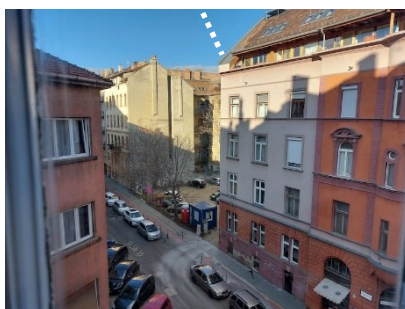
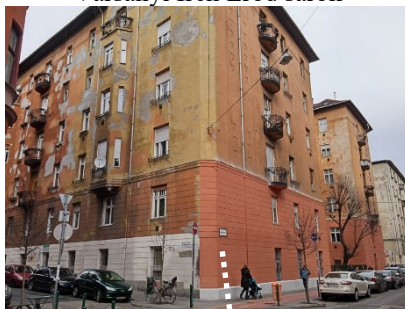
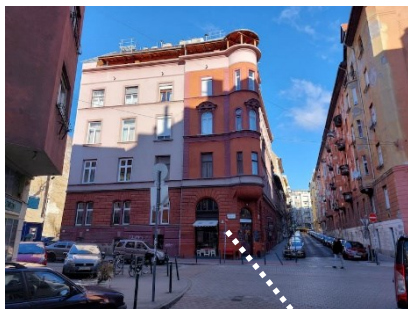


Határozatot kapja:

- 1./ II. ker. Önkormányzat Elidegenítési iroda 1027. Kapás u. 40.
- 2./ Város FM Kft 1117. Bánk b. u. 17.
- 3./ Orsósne Mátrai Anna 1027. Erőd u. 9. II. em. 6.
- 4./ Kovács Józsefné 1132. Kresz G. u. 34.
- 5./ II. ker. Önkormányzat Gyámhatóság 1277. pf. 21. Hiv. sz.: VIII.603/95
- 6./ dr. Feket Gábor 1024. Keleti K. u. 15/c.



Varsányi Irén Erőd sarok



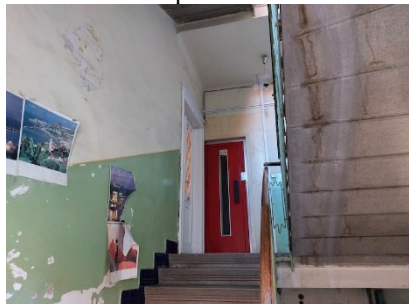
utcai homlokzat



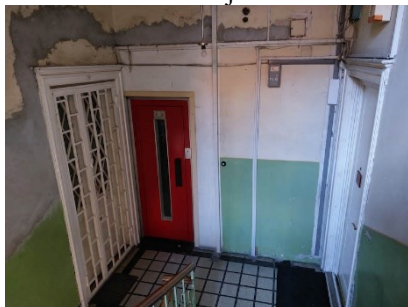
utcai homlokzat



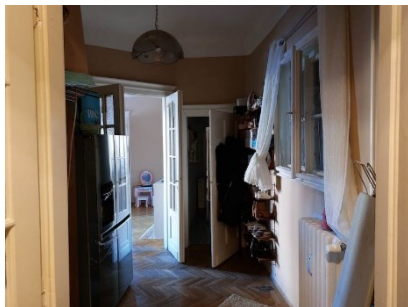
lépcsőház



lakás bejárat



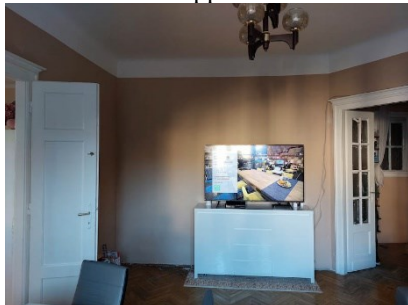
hall



nappali



nappali



sarok háló



közbenő háló



bejárat



WC



fürdő



konyha



konyha



elektromos mérők



gázmérő



ablakok

