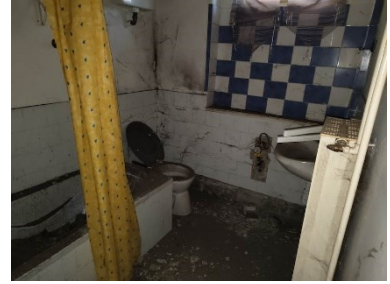


B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

**1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt/1 szám alatti
11458/1/A/1 helyrajzi számú albetét,
természetben**

T Á R S A S H Á Z I L A K Á S
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2024. január 8.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása: 2024. január 8.
Az értékbecslés hatálya: 2024. április 8.
A vizsgálat célja: Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó: Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése: lakás
Az ingatlanok címe: 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt/1. (11458/0/A/1 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása: Telek 0 db 0 m² felépítmény 1 db 50 m²

Vizsgálatunk tárgya a Budapest II. kerületében, Lipótmező városrészben, a Széphalom utcában fekvő önálló ingatlan mely természetben egy 1136 m²-es telken fekvő 2 lakásos épület (társasház) egyik földszinti összkomfortos lakása. A telek jelenlegi beépítettsége cca. 12%-os, a vizsgált lakás erősen felújítandó, míg a másik lakrész átlagos állapotú, tetőterét 2007-ben beépítették. A vizsgált lakás elsődleges értéke, a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os hányadban testesül meg. A környék a budai Lipótmező városrész, a főváros magas presztízsű lakóövezeteinek egyike. A térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel jól ellátott. A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú, kis lakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet. A Széphalom utca sík, jó burkolatminőségű, egyirányú közlekedésszervezésű közút, az áthaladó gépjárműforgalommal elenyésző. Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek átlagosak. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek. Az előkertesen az utcafronton 1903-ban épült, utcafrontján földszintes, udvari részén pince földszint, beépített tetőtér elosztású lakóépület (társasház). Az épület földszintes, kombinált nyeregtetős lakóház. Az épületet 1 utcai és 1 udvari megközelítésű lakásra osztották. A társasház jelentős, részben rendezett telekterülettel rendelkezik. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna és gáz közművekkel ellátott. A víz és a gáz közművek önállóan mérhetők, árammérőt a szemle során nem azonosítottunk. A vizsgált lakást a társasház közös udvaráról, kis teraszon keresztül közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű: az előtérből közelíthető meg a fürdő-WC, valamint a konyha, illetve a nappali funkciójú szoba. Lakószoba nyílik. A nappalihoz háló, a konyhához kamra kapcsolódik. A lakrész udvari oldalán található a lakrész fölötti padlás megközelítésére szolgáló lépcsősor. A falak vakoltak festettek, a padozat kerámia és parketta burkolatú. A nyílászárók az eredetileg beépített fa szerkezetek, 2 rétegű üvegezéssel. A helyiség fűtését és a használati melegvizet központi gázkazán biztosítja, a hőleadás radiátorokon keresztül történik. A lakás belső burkolatai erősen elhasználódtak (a hálóban a parketta felpúposodott), a falakon vizesedés jelei láthatóak. A vizsgálat idejére a fürdőszobai födém – vélhetően beázás miatt – beszakadt. A társasház jelentős rendezett telekterülettel rendelkezik, mely a szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület. A jelenlegi beépítés (13%), a beépítés bővíthető. A szomszédos lakrész tetőterét 2007-ben beépítették. A vizsgált lakás teljesen felújítandó / bontandó állapotú, elsődleges értéke, a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os tulajdoni hányadban testesül meg.

Forgalmi érték:	1 EUR = 380 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	76 000 000 Ft	200 000 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján		
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	76 000 000 Ft	200 000 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 kényszertől 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, 2024. január 8.

dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanvagyon értékelő

Tóth Péter
okl. építész-mérnök, okl. közgazdász,
ingatlanvagyon értékelő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- 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 határozza meg a 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt/1. szám alatti lakás (11458/1/A/1 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. november 23.
- értékelés zárása 2024. január 8.
- értékelés hatálya 2024. április 8. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat;
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén a tulajdonos képviselője nem vett részt.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést. Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének

meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

- 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 érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

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

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességeért 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 vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

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

Vizsgálatunk tárgya a Budapest II. kerületében, Lipótföld városrészben, a Szépföld utcában fekvő önálló ingatlan mely természetben egy 1136 m²-es telken fekvő 2 lakásos épület (társasház) egyik földszinti összkomfortos lakása. A telek jelenlegi beépítettsége cca. 12%-os, a vizsgált lakás erősen felújítandó, míg a másik lakrész átlagos állapotú, tetőterét 2007-ben beépítették. A vizsgált lakás elsődleges értéke, a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os hányadban testesül meg.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.11.14)

cím:	1021 Budapest, Szépföld utca 16.
helyrajzi szám:	11458/1
terület (m ²):	1136
helyiség típusa:	lakóház udvar egyéb épület
közös tulajdoni hányad	-
tulajdonos	Társasházi tulajdon tulajdonjogot a/1-/2 különlapok tartalmazzák
tulajdoni hányad	0/0
jogcím	-
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

cím:	1021 Budapest, Szépföld utca 16. fszt/1.
helyrajzi szám:	11458/1/A/1
terület (m ²):	50
helyiség típusa:	lakás
közös tulajdoni hányad	495/1000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	eredeti felvétel
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan a Széphalom utca Vadaskerti úti kereszteződésének közelében helyezkedik el. A környék a budai Lipótmező városrész keleti része, a főváros magas presztízsű lakóövezeteinek egyike. A térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel jól ellátott.

A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú, kis lakásszámú társasházakkal, villákkal beépített lakóövezet. A Széphalom utca sík, jó burkolatminőségű, egyirányú közlekedésszervezésű közút, az áthaladó gépjárműforgalommal elenyésző.

A terület személygépkocsival a Hűvösvölgyi és a Pasaréti úton könnyen megközelíthető, bár ezen utak forgalmi terhelése egyes időszakokban kiemelten nagy. A tömegközlekedési ellátottság is jó: az 61-es villamos a Völgy utcán halad, a megálló 5 perces gyaloglótávolságon belül található.

3.3. A társasház

A társasház jelentős, részben rendezett telekterülettel rendelkezik. A telek közelítőleg trapéz alakú, jellemzően sík és minden oldalán kerített. A telek utcafrontja cca. 25 m, átlagos mélysége kb. 54 m. Közterület (Széphalom utca) keleti oldalán határolja, egyéb irányokból lakóingatlanok telkei határolják.

A telek beépített, azon egy „L” alaprajzú, előkertesen az utcafrontra 1903-ban épült, utcafrontján földszintes, udvari részén pince földszint, beépített tetőtér elosztású lakóépület (társasház) áll. Az lakóépület földszintes, kombinált nyeregtetős. A ház téglalapokra épült, hagyományos téglalap szerkezet, fa szerkezetű nyeregtetővel, cserép fedéssel. A területen eredetileg egy nyaralóépület állt, a hozzá tartozó kiszolgáló épülettel, melyet a későbbiekben alakítottak át lakóépületté. Az utcai szakasz kéttraktusos, az udvari rész egytraktusos, hosszfőfalas rendszerű. Az épületet 1 utcai (keleti) és 1 udvari (nyugati) megközelítésű lakásra osztották.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna és gáz közművekkel ellátott. A víz és a gáz közművek önállóan mérhetők, árammérőt a szemle során nem azonosítottunk.

3.5. A vizsgált albetét (11458/1/A/1 hrsz)

A vizsgálat tárgya a keleti, utcafronti albetét. Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám (lakáson belül):	1
- hasznos alapterület:	50 m ²
- jellemző belmagasság:	3,0 m
- szobaszám:	2
- tájolás:	keleti

A vizsgált lakást a társasház közös udvaráról, kis teraszon keresztül közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű: az előtérből közelíthető meg a fürdő-WC, valamint a konyha, illetve a nappali funkciójú szoba. lakószoba nyílik. A nappalihoz háló, a konyhához kamra kapcsolódik. A lakrész udvari oldalán található a lakrész fölötti padlás megközelítésére

szolgáló lépcsősor. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	terasz	lakótér	terasz
		m ²	m ²	m ²	m ²
11458/1/A/1		49,78	0,00	50,00	0,00
előszoba	kerámia	5,21			
WC-fürdő	kerámia	5,75			
konyha	kerámia	5,60			
kamra	kerámia	1,54			
szoba	parketta	20,60			
szoba	parketta	11,08			
összesen		49,78		50,00	

A falak vakoltak festettek, a padozat kerámia és parketta burkolatú. A nyílászárók az eredetileg beépített fa szerkezetek, 2 rétegű üvegezéssel. A helyiség fűtését és a használati melegvizet központi gázkazán biztosítja, a hőleadás radiátorokon keresztül történik. A lakás belső burkolatai erősen elhasználódtak (a hálóban a parketta felpúposodott), a falakon vizesedés jelei láthatóak. A vizsgálat idejére a fürdőszobai födém – vélhetően beázás miatt – beszakadt.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotban vannak, funkciójának megfelelő használatra csak teljes felújítás/átalakítás után alkalmas.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 65-70 %-os.

3.6. Hasznosítás

Szabályozás

A területre érvényes (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. /XI.27./ rendelete Budapest II. kerületi Kerületi Építési Szabályzatáról) szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület. A beépítési paraméterek az alábbiak:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság		
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	parkolás		legkisebb	legnagyobb	
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)	(m)
		BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM		STT	LKZ	LKE
Lke-2/SZ-9	SZ	1000	-	20	30	15	0,40	0,2	75	-	7,5	

A fenti szabályozás alapján a telek megosztásra nincs lehetőség. A jelenlegi beépítés cca. bruttó 150 m² (13%), az övezeti előírás lehetőségeit (15%), a telek beépítési tartalékkal rendelkezik. A vizsgálttal szomszédos albetét tetőterét 2007-ben beépítették. A vizsgált lakás fölötti padlástér a jelenlegi kontúrok között beépíthető.

Aktuális hasznosítás

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

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása a szomszédos lakással való egybenyitás és teljes felújítás, vagy teljes felújítás mellett, önálló hasznosítás lehet. Elképzelhető az alapterület növelése a jelenlegi padlástér beépítésével.

Alternatívaként megvalósítható mindkét albetét kivásárlása és a telek villaépülettel vagy társasházzal való beépítése.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
zöldövezeti fekvés	felújítási/ újjáépítési igény
ikerházi jelleg	
Lehetőségek	Kockázatok
szomszédos lakás bővítési tartaléka	-
kivásárlás, telekfejlesztés	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>KSH, MNB, Oxford Economics</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	7,1	4,1
Kisker. forgalom változása. (%)	3,0	5,0	8,52	10,0	10,2	2,4	11,2	5,3
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	2,9	2,8	3,0	-7,8	9,6	5,8
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	3,7	3,6
Infláció éves átlag (%)	-0,1	0,4	2,4	2,8	3,4	3,3	5,1	14,5
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,9	325,3	351,2	358,5	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	303,3	373,1
Jegybanki alapkamat, évvégi (%)	1,35	0,90	0,90	0,90	0,90	0,60	2,40	13,00
Kamatszint BIRS - 10 éves (%)	2,87	2,33	1,73	2,27	1,54	1,55	4,50	9,60

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. 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 több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

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 erősödött, a HUF gyengült, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra lehetett számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 15 hónap alatt 0,6%-ról 13%-ra emelkedett, és 2022. szeptember 28-tól ezen a szinten maradt. Az alapkamat ilyen mérvű változása a hitelezési tevékenység befagyásával járt, jelentősen csökkentve az ingatlanvásárlási hajlandóságot.

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig szökött föl, jelenleg a 380-390 Ft/EUR árfolyam a jellemző. Az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás Ft-ban számolva jelentős árnövekedéssel járt.

2023 elején a következő tényezők határozzák meg a magyar gazdaság helyzetét:

- magas infláció, csökkenő vásárlóerő;
- az elhúzódó ukrajnai háború;
- durván megnőtt energiaköltségek;
- kilengéseket mutató EUR/HUF-árfolyam;

- a magyar kormány EU-ellenes és oroszbarát politikája miatti növekvő politikai és gazdasági elszigetelődés;
- az általános gazdasági lassulás, 4. negyedéve tartó recesszió;
- növekvő bérköltségek.

4.2. Ingatlanpiac, ingatlanbefektetések

Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére – 2020-ig folyamatosan javult, 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 EUR-t mutatott, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t, ezzel időszaki csúcsot elérve. 2018-ban egy kisebb mértékű csökkenés következett be 1 680 millió EUR-val, míg 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt (CBRE). Volt tehát 4 kiváló év, amikor is befektetési volumen 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutatott. Ezt a lendületet törte meg a COVID, amikor is 2020-ban a befektetési érték az egymilliárd eurós szint alá esett, 980 millió EUR éves értékkel. A COVID hatás átmeneti jellegét mutatja, hogy 2021-re a befektetési volumen 20%-os növekedéssel mintegy 1,2 milliárd EUR-t tett ki, e szint azonban jóval alatta marad a 2016-2019-es időszaki 1,5 milliárd EUR feletti szintnek.

A 2022-es évet tekintve az első félév viszonylag stabil teljesítményét követően az ingatlanbefektetési piac a harmadik negyedévben jelentősen lelassult: mindössze 104 millió eurós forgalmat regisztráltunk a 3. negyedévben, ami a 2. negyedévi forgalomnak csak a harmada. Időarányosan a 2022 Q1-Q3 összesített volumene 670 millió EUR, ami 17%-kal kevesebb az előző év azonos időszakához képest. A befektetési hangulat negatívra váltott a harmadik negyedévben, így a teljes évi volumen 1 000 millió euró alatt maradt. A harmadik negyedévben a forgalom 75%-át az irodák tették ki, míg a fennmaradó rész a szállodák és a kiskereskedelem között oszlott meg. A hazai tőke aránya 68% volt, a nem európai tőke kevesebb, mint 5%-ot képvisel a magyar piacon. A 2023 első félévére vonatkozó piaci kilátások negatívak, 2023 második felétől normalizálódásra számítunk. A normalizálódást nehezíti az uniós források korlátozása, a forint árfolyamingadozása, a monetáris szigorítások begyűrűző hatása, illetve az inflációs nyomás miatt magas kamatok és a hitelezés beszűkülése.

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%, raktár-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 2019 Q4 negyedéveshez képest magasabb szinten maradtak a hozamok. A COVID időszak abszolút nyertese a raktár-logisztika szektor, ahol egy minimális hozamemelkedést követően látványos hozamcsökkenés volt regisztrálható, aktuálisan már 5,75% alatt van a prime hozamszint a szektorban. A háború közelsége, a magyar gazdaság kedvezőtlen kilátásai, illetve a magasra növekvő kamatszint kapcsán a hozamszintek is emelkedésnek indultak, egyedül a raktár-logisztika szegmens őrizte meg elért pozícióját, a további ágak 25-50 bázispontot emelkedtek. A prime yield alakulását az alábbi táblázat

mutatja (forrás: CBRE, JLL, C&W). 2023 során a hozamszintek további emelkedésére számítunk.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q4	2021Q4	2022Q4
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%	5,50%
bevásárlóközpont (SC)	5,50%	6,25%	6,25%	6,50%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,50%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	6,75%	5,75%	5,75%

4.3. Új lakások, lakócélu fejlesztési telkek piaca

2022 második felében a gazdasági kilátások bizonytalansága, az infláció emelkedése, valamint a monetáris kondíciók szigorodása a lakáspiaci ciklus fordulópontját eredményezte. A fordulat mind az adásvételek számában, mind a lakásárak csökkenésében tetten érhető volt. 2023-ban a magas inflációs környezet miatt a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének további mérséklődése várható, ami miatt fennmaradhat az alacsony kereslet, tovább hűtve a lakáspiacot.

A magas infláció és a csökkenő reálbérek, valamint a megdrágult jelzáloghitelek az elmúlt egy évben megtették a hatásukat a lakáspiacon: jelentősen visszaesett a kereslet, bezuhant a lakáshitelezés és megtorpant a 2014 óta töretlen áremelkedés is. Az árak nominálisan stagnálnak; a használt lakásoknál szerény, pár százalékos csökkenést mért a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) tavaly az utolsó és az idén a második negyedévben az előző negyedévekhez képest. (Ha az infláció hatását is figyelembe vesszük, a reál lakásárak nagyobb mértékben mérséklődtek, az idei második negyedévben már 19 százalékkal maradhettek el az egy évvel korábbiaktól a MNB becslése szerint.)

A 2023 első negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 43%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest, mely nemzetközi összevetésben is jelentős. Az alacsony aktivitás hozzájárult az irányárak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. Az energiaárak 2022 második felében megfigyelhető növekedése kihatott a hazai lakáspiacra is, így az alacsony energiahatékonyságú ingatlanokat valamelyest érzékenyebben érintette a piaci aktivitás mérséklődése. Becslési eredményeink alapján 1,2%-kal emelkedett 2022 negyedik negyedévében azon lakóingatlanok árindexe, amelyek átlagos gázfogyasztás alattiak, míg a rezsicsökkentés fogyasztási határát túllépő lakóingatlanok esetében 1,3%-os árcsökkenés következett be.

2023 első nyolc hónapjában 361 milliárd forint értékben kötöttek a bankok lakossági lakáshitel szerződéseket, ez 63%-kal kevesebb az egy évvel és 57%-kal a két évvel ezelőttihez képest, és még a 2017-es január-augusztusi hitelfelvételeknél is jó ötven milliárddal alacsonyabb összeg, pedig akkor még lakások átlagára jellemzően a mai értékek 50%-át mutatta.

Az OC júniusi felmérése szerint Budapesten 338 új lakás beruházás indult el, ezekben 26,7 ezer lakás épül, amelyek négyzetméterét átlagosan 1,592 millió forintért kínálják a fejlesztők. Ezek a számok nagyságrendileg megegyeznek az előző negyedév adataival: a projektek száma 2,4%-kal, a lakások száma 1%-kal, a négyzetméterárak mindössze 1,3%-kal nőttek az előző negyedévhez képest. A lakásállomány 30,3%-a, vagyis 8,1 ezer lakás tervezett, ami arányaiban 1,3%-kal, nominálisan pedig 450 lakással jelent többet az első negyedévinél. Az

második negyedévben 33 projekt 1200 lakásának beruházása kezdődött el, ezekből 27 projektben 612 lakást hirdetnek a fejlesztők, amely szintén több, mint az előző negyedévben.

A legdrágább kerületek sorrendje megegyezik az előző negyedévvel. Továbbra is az V. kerület vezet 3,081 millió fontos átlagos négyzetméterárral, amelyet a II. kerület 2,99 milliós fajlagos ára követ. Harmadik a drágasági listán a XII. kerület 2,90 milliós négyzetméterárával. A negyedik helyen az I. kerület áll négyzetméterenként 2,64 milliós középértékével. Ezen kívül egyedül a VI. kerületben alakult 2 millió forint felett a kínálati négyzetméter, itt 2,13 millió forint az átlag. A budai és a belvárosi kerületek többségében 1,5 millió forint felett alakult a négyzetméterár átlag értéke. A VIII. kerületben azonban csak 1,45, ellenben a XI. kerületben 1,63, a III. kerületben 1,70, a IX. kerületben 1,72, a VI. kerületben pedig 1,83 millió forint volt a kínálati négyzetméterár átlaga. A külső pesti kerületekben és a XXII. kerületben egymillió körüli négyzetméterárak a jellemzőek. A legolcsóbb kerület a XV. kerület lett 932 ezer forintos átlaggal, egyedül ebben a városrészben kínálnak egymillió forint alatt egy négyzetmétert. A többi Dél-pesti kerület árszintje együtt mozog, a XX., XXI., és XXIII. kerületben egyaránt 1,02 millió az átlagos kínálati ár, míg a XX. kerületben 1,23 millió forint az átlag.

A magas kamatkörnyezet és a csökkenő vásárlóerő miatt a lakóingatlan-fejlesztési lehetőségek piacán a kínálat dominál, kevés a tranzakció, jellemzően a kisebb projektek iránt van kereslet, ami saját erőből is finanszírozható.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal 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.

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 exkluzív budai lakóövezetben fekvő, vizsgált részében felújítandó, 2 lakásos lakóépület (társasház), földszinti, egy szobás, összkomfortos, lakása. A vizsgált lakás teljesen felújítandó / bontandó állapotú, elsődleges értéke, a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os tulajdoni hányadban testesül meg. A megfelelő összehasonlító adatok nyelési fejlesztési telkek köréből kerülhetnek ki, a II. kerület Lipótmező, Hűvösvölgy, Csátárka városrészeiből.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű –ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetési adatai szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínál ati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület- ár eFt/m ²
Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Balogh Á. u (2020.11.)	1332 1082	- 649	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 2 lakóegység létesíthető		160,6	(247) (148)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	359,0		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	449,9		(201)
Budapest, II. Kurucles (2024.01)	1098	-	sík, beépítetlen, összközműves építési telek, engedélyezett tervvel. Lk-2/SZ-24 övezet	280,0		(255)

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. Adásvételi adatok esetén nem alkalmazunk korrekciót.
- 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 korrekciót a 2019/20-as eladási és kínálati adatok esetében alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- ***A makrokörnyezeti korrekciók*** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízsére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- ***A mikrokörnyezet*** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- ***A megközelíthetőséget*** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- ***Az ingatlan méretét*** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- ***Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai*** kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- ***Bontási igény*** szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- ***Beépíthetőség*** szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető terültre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejleszthető terület e különbséget már nagyrészt tartalmazza.
- ***Építési engedély, tervek*** szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- ***Panoráma*** szempontjából a mélyebben fekvő ingatlannal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok			
			1.	2.	3.	4.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész		Lipóztmező	Törökvész	Törökvész	Törökvész	Kurucles
Utca, közterület		Széphalom u.	Balogh Á.	Kapy	Kapy	Tárogató
Házszám		16				
Terület	m2	1 136	1 332	1 336	2 234	1 098
Övezet		Lke-2/SZ-9	Lke-2/Sz-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/Sz-9	Lk-2/Sz-24
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	170	200	200	335	165
Építhető szintterület	m2	454	533	534	894	439
Kínálási ár	eFt			359 000	449 900	280 000
Értékesítési ár	eFt		160 600			
Dátum			2020.11.	2022.11	2022.11	2024.01.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	211,42	120,57	268,71	201,39	255,01
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	528,55	301,43	671,78	503,47	637,52
Kínálási korrekció				-10%	-10%	-10%
Tranzakció jellege						
Dátum szerinti korrekció			35%			
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	146,47	162,770	241,841	181,249	229,508
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	366,16	406,926	604,603	453,122	573,770
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%				
mikrokörnyezeti jellemzők		100%				
megközelítés		100%	-5%	-10%	-10%	-5%
zöldfelület		100%				
területi méret		100%			10%	
alak, lejtés viszonyok		100%				
közművek		100%				
telekfejlesztések		100%				
beépítés, bontás		100%	-5%	-5%	-5%	-5%
beépíthetősége		100%				
fejlesztési terv, építési engedély		100%				-5%
hasznosítási korlátok (nyél)		100%				
panoráma, benapozás		100%				
egyéb		100%				
Korrekció mértéke			90%	85%	95%	85%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	179,832	146,493	205,565	172,186	195,082
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	449,58	366,233	513,913	430,466	487,705
Súly		4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	179,832				
Becsült érték (telekterület alapján)		204 288 802				
Osztatlan közös tulajdon	-25%	-51 072 200				
Értékelt tulajdoni hányad		495/1000	49,50%	562,3 m2		
Tulajdoni hányad becsült értéke	Ft	75 842 218				

**Az ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 76,0 M Ft
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

5.3. Hozadéki értékelés

A vizsgált albetét teljesen felújítandó / bontandó állapotú. Optimális hasznosítása, a társasház egészének kivásárlása után, annak bontása és a telek előírások szerinti beépítése lenne. A lakás jelenállapotában bérleti hasznosításra nem alkalmas, ezért a hozadéki értékelést nem végezzük el.

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	380
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	76 000 000	200 000
Hozadéki értékelés	0%		0
Egyeztetett érték , kerekítve		76 000 000	200 000

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző 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.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan-együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
76,0 M Ft,
azaz
hetvenhatmillió forint.**

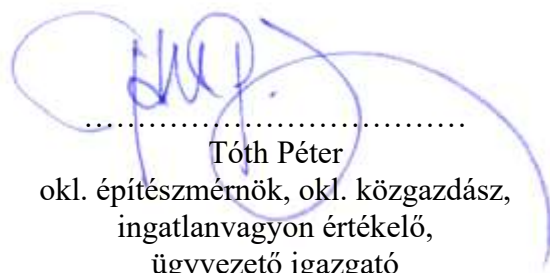
A becsült érték használt lakóingatlanra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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 kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Budapest, 2024. január 8.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanvagyon értékelő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanvagyon értékelő,
ügyvezető igazgató



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/439911/2023

2023.11.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11458/1/A/1 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Széphalom utca 16. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	50	1 1	495/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.02.16

2. bejegyző határozat: 39073/1995/1995.01.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39073/1995/1995.01.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. Pf. - 21

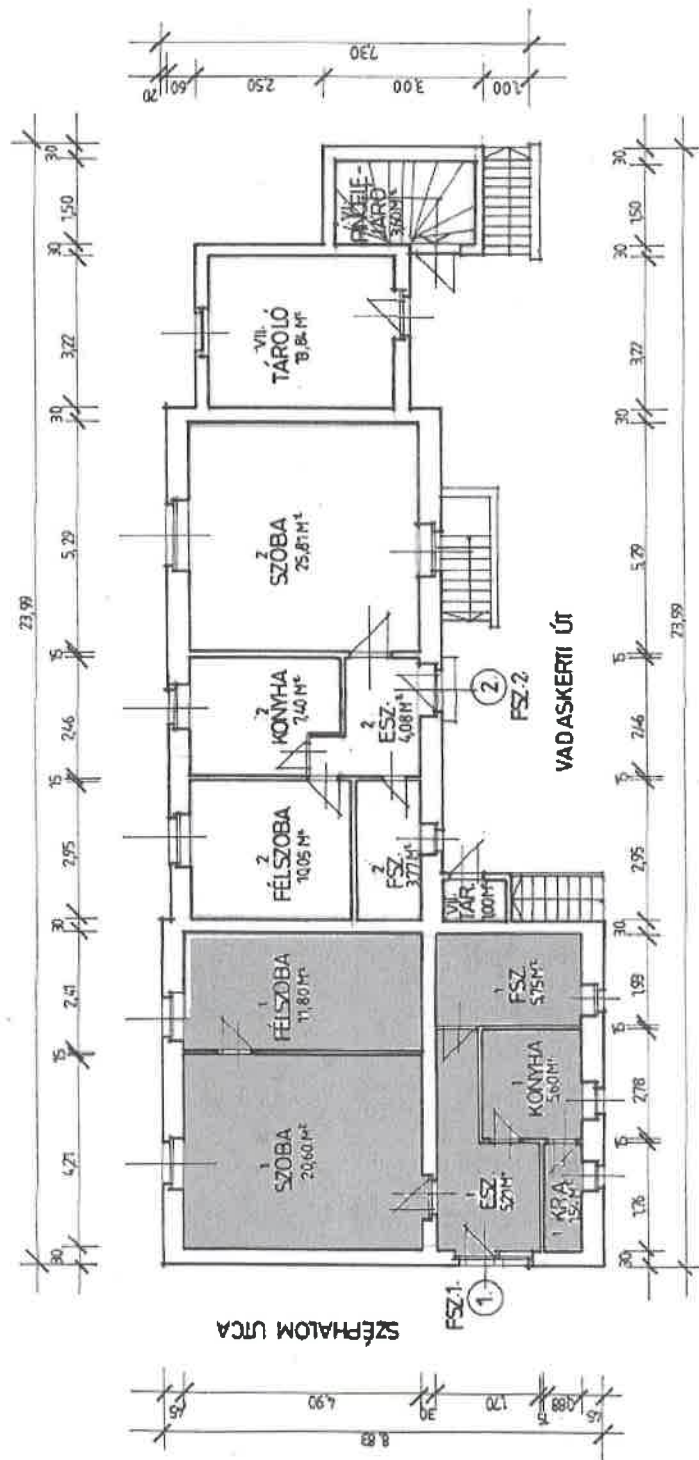
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

1021 Budapest, Széchalom utca 16. szám alatti ingatlan (11458/1/A/1 hrsz)
Önkormányzati tulajdonú ingatlan: 1. albetét (50 m² alapterületű, 1,5 szobás lakás)



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

FSZ.1.SZ LAKÁS	5050 M ²
FSZ.2.SZ LAKÁS	51,11 M ²
KÖZÖS TERÜLET:	360 M ²
PINCELEJÁRÓ	1484 M ²
TÁROLÓK	

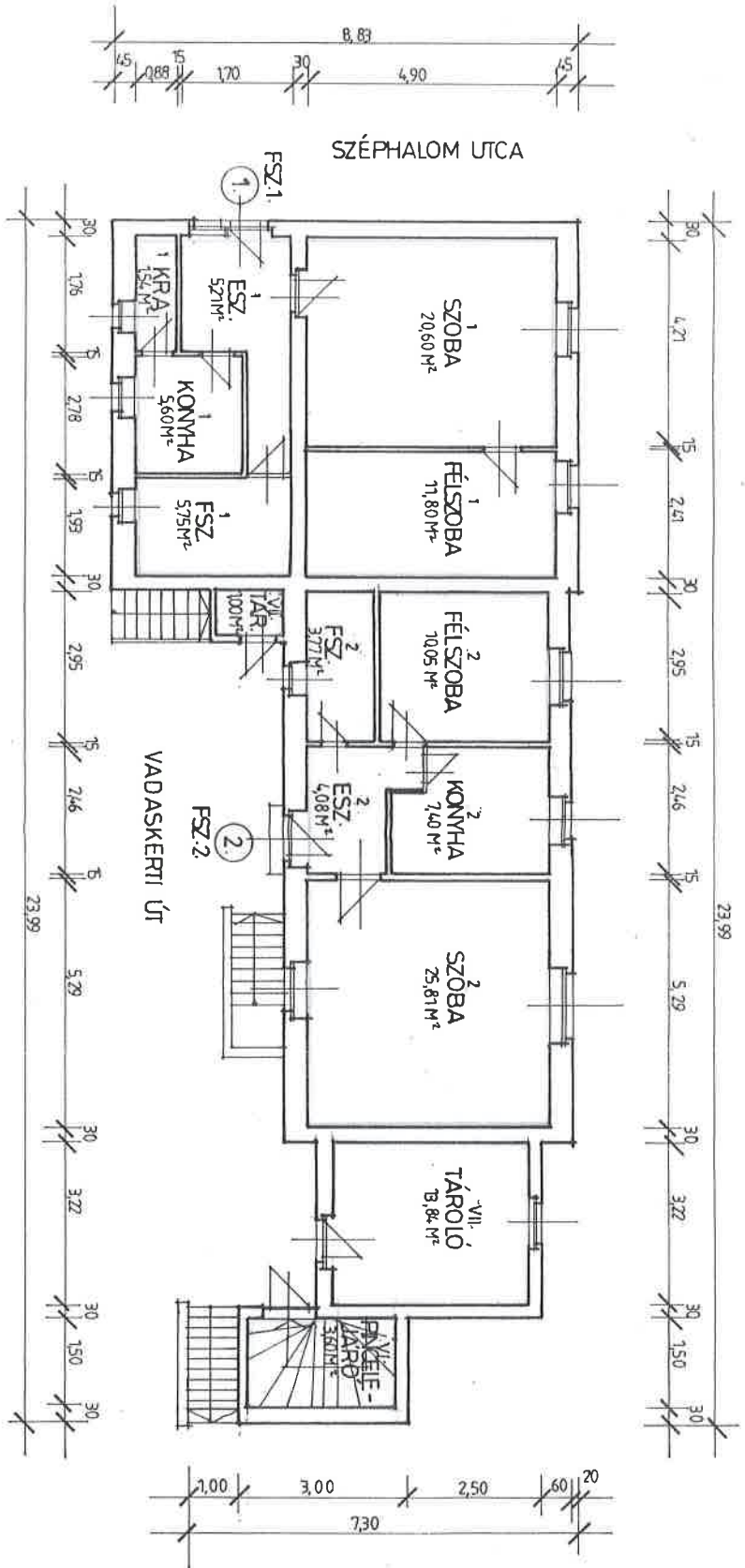
BP. II. SZÉPHALOM U. 16

ÉPÜLET FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

FEJMÉRTE: VOGEL ILONA E-3/01-1
10271 BP. BAJVINO U.3.
BP. 1994. Szeptember

Topol

1/2 - 22



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

- 1. FSZ.1.SZ LAKÁS
BÉRLŐ:TÖRÖK JÓZSEF
50,50 M²
- 2. FSZ.2.SZ LAKÁS
BÉRLŐ:FEHÉR MÁRTA
51,11 M²
- KÖZÖS TERÜLET:
- VI PINCELEJÁRÓ
3,60 M²
- VII TÁROLÓK
14,84 M²

BP. II. SZÉPHALOM U. 16

ÉPÜLET FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

FELMÉRTE: VOGEL ILONA E-3/01-1
1027. BP. BAJNÓ U.3.
BP. 1994. SZEPTEMBER

Vogel Ilona



**Budapest II. ker. Szépfalom u. 16
Társasház
alapító okirata**

E-(G.Zs.)/94.

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi számú tulajdoni lapon **11458/1** hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Szépfalom u. 16. sz. alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az 1994. évi XVII tv.-l módosított 1993. évi LXXVIII tv. 51.§. 1. bek. alapján (továbbiakban: törvény) 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a törvény alapján értékesítve - a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I.-IX. feltüntetett és a 2. szám alatt melléklet műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. sz. 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

I.	Telek	1136.00 m ²
II.	Az épület alapja a fő és válaszfalak, vázpillérek, vázgerendák, födémek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb szerkezetek, berendezések.	
III.	Valamennyi, az épületben lévő (víz, gáz csatorna, elektromos, stb.) hálózat a rákötéstől a fogyasztóig.	
IV.	Udvar, kert	907.00 m ²
Pinceszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek		
V.	Pincék (25.92 + 12.55)	38.47 m ²
VI.	Lépcsőlejáró (3.60 + 3.00)	6.60 m ²
Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek		
VI.	Pincelejáró	3.60 m ²
VII.	Tárolók (13.84 + 1.00)	14.84 m ²

**Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata**

Padlástéri közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

VIII. Padlásfeljáró	7.00 m ²
IX. Padléástér	122.35 m ²

A közös tulajdon **1000/1000-red**, azaz **Ezer/Ezred** tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások leírása utána a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest, II., **Széphalom u. 16.sz.** alatti fszt **1. sz.-u** lakás 1.5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdő, helyiségekből álló öröklakás 50.50 m² alapterülettel, (kerekítve: **50 m²**) és a közös tulajdonból **495/1000** hányadrész.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest, II., **Széphalom u. 16.sz.** alatti fszt **2. sz.-u** lakás 1.5 szoba, konyha, előszoba, fürdő, helyiségekből álló öröklakás 51.11 m² alapterülettel, (kerekítve: **51 m²**) és a közös tulajdonból **505/1000** hányadrész.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. II. ker. Önkormányzata a Földhivaltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I.-IX. száma alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

A társasházban lévő lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonból tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan, amely egységet képez és csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

A tulajdonostársat a társasházi-öröklakásra, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Az épülethez tartozó telek és 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 telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonos részére térítést fizet.

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie hozzájárulását.

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/ pontja I-IX. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonban álló telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségeket közösen, tulajdoni hányaduk szerinti mértékben viselik. Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat, bármely tulajdonostárs jogosult elvégezni, az ilyen kiadások ráeső részét minden tulajdonostárs viselni köteles.

A kiadás előtt azonban, a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (pl. közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

V.

A társasház ügyeinek intézésben a tulajdonostársak általában szótöbbséggel határoznak.

Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazata.

Egyhangú határozat szükséges azonban:

a/ az alapító okirat módosításához,

b/ a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz

c/ az ingatlan teljes felújításához,

d/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

e/ az egész ingatlan feletti tulajdonjog átruházásához, az ingatlan haszonélvezetbe, használatbaadásához, vagy bármilyen megterheléséhez.

Ha a törvény, törvényerejű rendelet szótöbbséges határozatot kíván és a határozat a kisebbségben maradó tulajdonostársak jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbségben maradt tulajdonostársak a többség határozatát a bíróság előtt megtámadhatják. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

VI.

A jelen alapító okirat rendelkezései kiterjednek az ingatlan mindenkori tulajdonosaira illetve jogutódjaikra.

A társasháztulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A megszüntetését az ingatlannyilvántartást végző szervhez be kell jelenteni, ugyancsak be kell jelenteni az alapító okirat módosítását.

Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata

A társasházra és a társasház tulajdonra vonatkozó - a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben - a Ptk és az 1977. évi 11. trv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonostársak a jelen alapító okiratból eredő bármely jogvitás ügyben kikötik és alávetik magukat a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Budapest, 1994. január 14 napján.

Ellenjegyezte:

PARIASI KAROLY

ALAPÍTÓ JOGTANÁCSOS



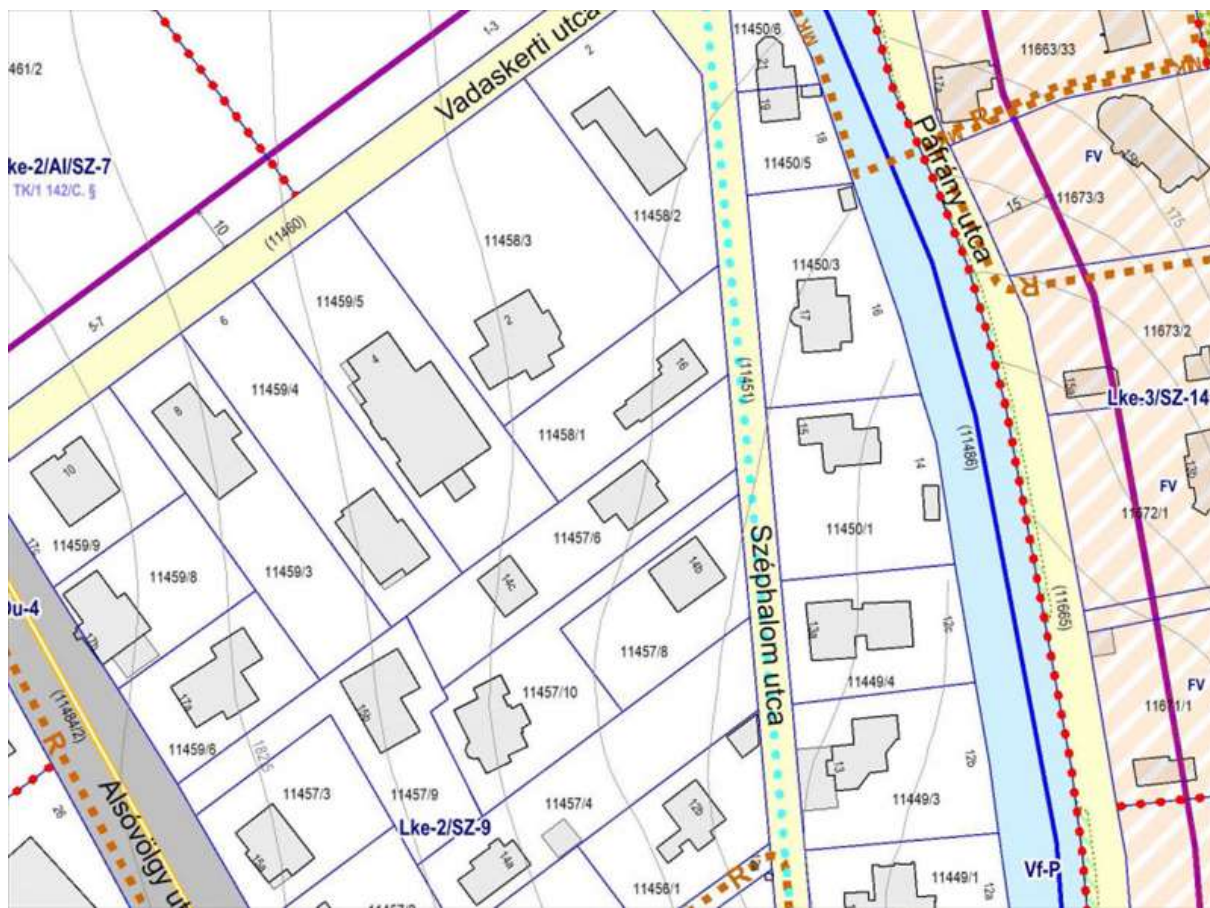
EVETEXT Kft.
1024 Bp. Keleti K. u. 11/a.
Tel. 212-5178

A II. ker. Önkormányzat megbízásából

Dr. Weigl Róbert

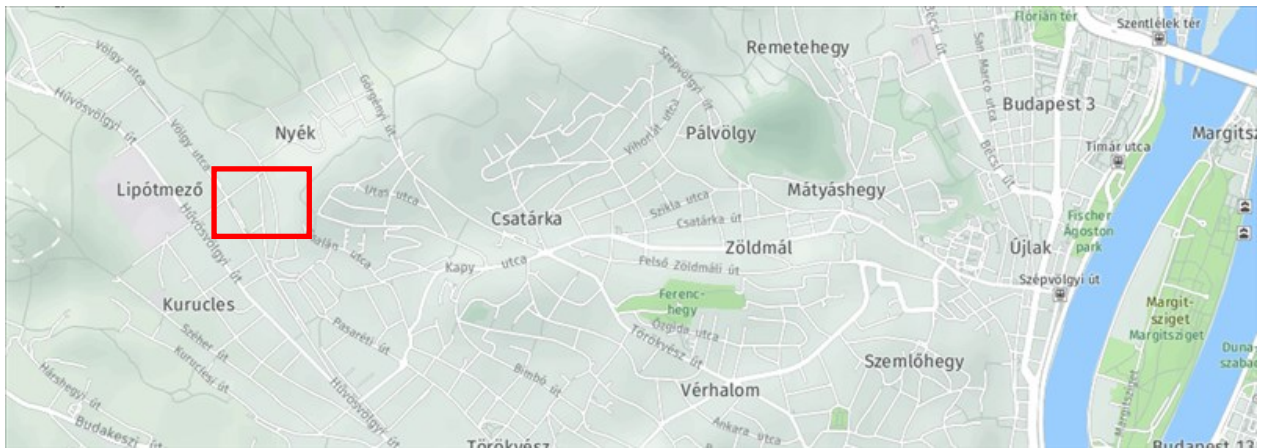
EVETEXT Kft.

ügyvezető igazgatója



28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6a.		táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉEPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ			
2.			a telek										az épület	ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI			
			legkisebb				legnagyobb						legnagyobb	EGYSÉGEK SZÁMA			
3.	Lke-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	P _{mu} v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport									B%_TF	B%_TA						átlagos (m ² /m ²)
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	ém	P _{mu} v. H. v. Élp					
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	5/1	-	-	



környezet



utcai bejárat



/1-es lakás



/2-es lakás



homlokzatok



bejárat



előtér



kamra



közlekedő



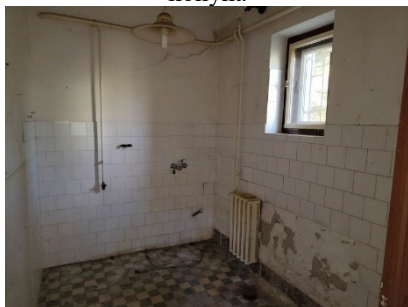
nappali



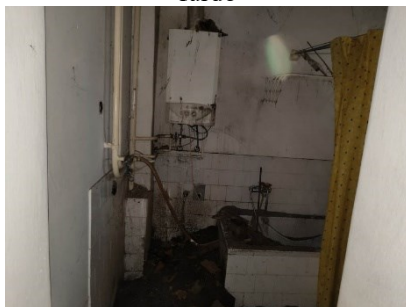
hálószoba



konyha



fürdő



fürdő



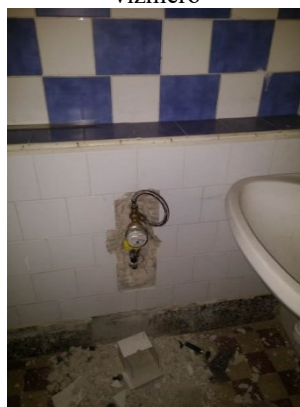
gázmérő



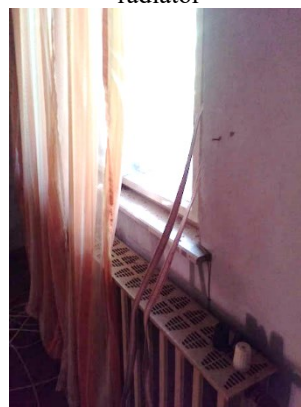
gázkazán



vízmérő



radiátor



udvar

