



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Telefon: 346-5460

Fax: 346-5528

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága részére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Döntés a Budapest, II. kerület Hidegkúti út 22. földszint 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bővítés céljából történő értékesítéséről
Ügyintéző: dr. Endréne dr. Varga Lúcia
Ügyiratszám: XI-67/2022

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest II. kerület, belterület 53137/2/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben **1028 Budapest, Hidegkúti út 22. földszint 3. szám** alatt található, 23 m² alapterületű, üresen álló lakás megnevezésű ingatlan (1. melléklet – 53137/2/A/3 tulajdoni lap).

A lakás adatai:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| a) helyrajzi szám: | 53137/2/A/3 |
| b) szobák száma: | 1 egész |
| c) alapterülete: | 23 m ² |
| d) tulajdoni hányad: | 84/1000 |

Ordódi Tamás, a Budapest II. kerület, belterület 53137/2/A/4 hrsz-on felvett, természetben 1028 Budapest, Hidegkúti út 22. földszint 4. szám alatt található, 69 m² alapterületű, háromszobás lakás tulajdonosa (2. melléklet – 53137/2/A/4 tulajdoni lap), 2022. március 31. napján bejelentette vételi szándékát a tárgyban körülírt, közvetlenül falszomszédos önkormányzati tulajdonú lakásra. Ordódi Tamás 2022. augusztus 9-én érkezett levelében megerősítette vételi szándékát (3. melléklet – vételi kérelmek, 4. melléklet - alaprajz).

A kérelmező előadta, hogy a nevezett **önkormányzati tulajdonú lakást saját tulajdonában lévő lakása bővítése érdekében szeretné megvásárolni**, indokolásként megnevezve, hogy gyermekei külön szobát kaphatnának.

A társasház tíz lakásból áll, az Önkormányzat tulajdonát két lakás, valamint az azokhoz tartozó **172/1000** tulajdoni hányad képezi.

A belterület 53137/2 hrsz.-ú, természetben 1028 Budapest, II. kerület Hidegkúti út 22. szám alatti „kivett lakóház, udvar egyéb épület” megnevezésű 1271 m² alapterületű társasház törzslapján a következő bejegyzések szerepelnek (5. melléklet – 53137/2 tulajdoni lap):

- III./1. – a T-40998 számú térrajz alapján a 53137 hrsz.-ú ingatlan megosztva 53137/1 és 53137/2 hrsz.-ú ingatlanokra, majd a 53137 hrsz.-ú ingatlan terület hiányában megszüntetve
- III./2. – felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása, jogosult Balogh György (1112 Budapest, XI. ker. Ördögöröm lejtő 3.) – bejegyző határozat száma 1065/1/2016/16.03.07.

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület Hidegkúti út 22. szám alatti ingatlan műemléki, régészeti és világörökségi védelem alatt nem áll.

A fenti bejegyzések elidegenítési akadályt nem jelentenek.

A Településrendezési Osztály 2022. november 23. napján elektronikus úton megküldött tájékoztatása szerint: „Lakásösszevonás esetén a rendeltetési egységek számának és méretének változása okán, a *településképző védelmről* szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 44.§ (1) bekezdésének értelmében településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

A TKR 44. § (1) bekezdése szerint:

„A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében: f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása.”

A tárgyi ingatlan a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 1. melléklete alapján Lke-2/SZ-8 jelű építési övezetben található. Az építési övezetek beépítési paramétereit meghatározó KÉSZ 2. melléklet szerint a maximálisan létesíthető rendeltetési egységek száma a tárgyi ingatlanon – a telekterület alapján – 3 db. A megküldött adatok alapján a tárgyi ingatlanon mind a meglévő, mind a tervezett lakásszám meghaladja az előírt értéket.

Amennyiben a földhivatali nyilvántartás szerinti meglévő rendeltetési egységek száma eleve meghaladja az előírt darabszámot, a településképi hozzájárulás a bejelentési eljárás során nem adható meg, abban az esetben sem, ha a meglévónél kedvezőbb helyzet alakulna ki az összevonás által a lakásszám tekintetében.

A fentiek okán a tervezett bővítés, lakásösszevonás akadályba ütközne a településképi bejelentési eljárás során, így a megvalósítás nem javasolt.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, többször módosított **34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Vagyonrendelet) **4. § (1) bekezdésének a) pontja** alapján az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve - ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értékbecslések - ennek felülvizsgált változatai alapján határozza meg.

A **Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése** értelmében az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú lakás forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A **Bering Studio Kft. 20.000.000,-Ft** (869.565,- Ft/m²) összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét a 2022. november 28-án kelt értékbecslésben, az **Immowell 2002 Kft. 15.400.000,-Ft** (669.565,- Ft/m²) összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét a 2022. november 28-án kelt értékbecslés alapján (**6. melléklet - értékbecslések**).

A **Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdésében** foglaltak alapján a vagyontárgy kizárólag *nyilvános versenytárgyalás* útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt (jelenleg 25 millió forint bruttó forgalmi érték). Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárát ajánlja.

A **Vagyonrendelet 20. § (3) bekezdése** szerint a (2) bekezdésben meghatározott értékhatár alatti forgalmi érték esetén pályázaton kívül elidegeníthető az üres lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség közvetlenül szomszédos - azonos társasházban található - ingatlan bővítése érdekében. A vételár a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével megállapított összeg, amelyet a szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni. A vásárlásra jogosult az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köthet adásvételi szerződést. Több társasházi tulajdonostárs azonos ingatlanra vonatkozó vételi ajánlata esetén az

Önkormányzat **zártkörű versenytárgyalásra** pályázatot ír ki, ahol a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárat ajánlja.

A **Vagyonszerzési Rendelet 20. § (2)-(3) bekezdéseiben és 23/A §-ában** foglaltak értelmében a vásárlásra jogosult a vételárat a szerződéskötéskor egy összegben, illetve hitel igénybevétele esetén két részletben köteles megfizetni. Hitel igénybevétele esetén szerződéskötéskor legalább a vételár húsz százalékát kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész teljesítésének határideje a szerződéskötés napjától számított százhusz naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított **hat hónapig** történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 21. § szerint:

„(1) Az építető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont.

(2) Ha az építető tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

(3) A közgyűlés (2) bekezdés szerinti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”

Az önkormányzati tulajdonú lakás kérelmező részére történő saját magántulajdonú helyiségeinek bővítése céljából történő értesítése esetén az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a bővítéshez szükséges építési, használatbavételi engedély, alapító okirat módosítás megszerzése, illetve elkészítése és azok költségei a vevőt terhelik, az ezekkel kapcsolatos szavatossági jogait az eladó Önkormányzat kizárja.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási elveire és a lakáspolitikájára tekintettel célkitűzés, hogy az Önkormányzat lakásállománya minőségben javuljon és mennyiségben növekedjen, továbbá a hosszú távú fenntarthatóság biztosítása, valamint a jelentkező lakhatási igények kielégítése.

Az Önkormányzat alapvető érdeke, hogy a vagyont hatékonyan kezelve olyan minőségű lakásállományt tartson fenn közép- és hosszútávon, amely egyrészről a kötelezően ellátandó feladatainak maradéktalan megvalósítását szolgálja, másrészt hatékony gazdálkodás mellett **bevételeket biztosít az Önkormányzat részére.**

E kettős feladat megvalósítása érdekében az Önkormányzatnak **azon lakásokat érdemes értékesítenie**, amelyek alapterületük, komfortozatuk és műszaki adottságaik alapján nem alkalmasak bérbeadásra, vagy ahol a ráfordított fenntartási költség nagyon magas és a megtérülés nem gazdaságos.

A **1028 Budapest, Hidegkúti út 22. földszint 3.** szám alatti 23 m² alapterületű, 1 egész szobás önkormányzati lakás alapterülete, komfortozata és műszaki adottsága alapján alkalmas bérbeadásra, ezért, valamint a fentiekben részletes kifejtettek alapján **nem javasoljuk értékesíteni** a kérelmező részére lakásbővítés céljából.

A **Vagyonszerzési Rendelet 6. § (2) bekezdésében és a 20. § (1) pontjában**, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete 11. melléklet 1.1.7. és 1.1.8. pontjai alapján:**

„1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonszerzési Rendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt:

1.1.7. az üres lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség a közvetlenül szomszédos - azonos társasházban található - ingatlan bővítése céljából történő értékesítéséről;

1.1.8. ingatlanszakértő bevonásával az ingatlan vételáráról.”

A nemzeti vagyontól szóló **2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (4) bekezdésében** foglalt rendelkezés értelmében a **Magyar Államot** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén minden

más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg, amennyiben annak forgalmi értéke az 5 millió forintot eléri.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy dönt, hogy jelenleg nem értékesíti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 53137/2/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1028 Budapest, Hidegkúti út 22. földszint 3.** szám alatt található 23 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1 egész szobás, üresen álló lakást Ordódi Tamás részére.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2023. február 28.

Budapest, 2022. november 30.

Órsi Gergely

Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ 53137/2/A/3 tulajdoni lap
- 2./ 53137/2/A/4 tulajdoni lap
- 3./ vételi kérelmek
- 4./ alaprajz
- 5./ 53137/2 tulajdoni lap
- 6./ értébecslések

TAKARNEY v5.4.1

Feltüntetendő:

ZAT1537 (Lejárt: 4007.12.26)

Képlek:

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: 8300004/S42629/2022
2022.11.22

BUDAPEST II. KER.

Belterület 53137/2/A/3 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II. KER. Hildegárdi út 22. Földoszt. ajtó: 3. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület eszaki határa eszaki hányad tulajdoni forma
n2 egész/Efél

Lekész 23 1 0 04/1000 földrajzi hely
Bejegyző határozat: 137180/1/1997/1997.07.31

1. bejegyző határozat: 107140/1996
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 137180/1/1997/97.07.31
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992
jogcím eredeti felvétel: 107140/1996
jogcím megosztás
jogállás: tulajdonos
név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

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

Uj ki
Vissza a

A megrendelés előírt d

Megnevezés	Egységár	D
Adóérték díj: BUDAPEST II KER. Belterület 53137/2/A/3 1028 BUDAPEST II KER. Hildegárdi út 22/A/3	1000 Ft	
Összesen		

Súgó

2. sz. melléklet

LAKÁRNEM V. 4.1

Földhasználat

ZAT1537 (Lajkó, 4697/1226)

Tulajnos

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új lap

Vissza

A megrendelés időpontja

Megnevezés	Egység	D
Adóérték díj: BUDAPEST II. KER. Belterület 53137/2/A/4 (1028 BUDAPEST II. KER. Hidegkúti út 22. sz. 4.)	1000 Ft	
Összesen		

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/542623/2022

2022.11.22

BUDAPEST II. KER.

Belterület 53137/2/A/4 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II. KER. Hidegkúti út 22. földszint, ajtó: 4. "Emlékeztető" a lakóházról

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni hányad
Lakás	69	3 0	252/1000	személyi hányad
Bejegyző határozat:	137180/1/1997/1997.07.31		törzsl. határozat:	166925/1/2006/06.06.16
Lakás	69	3 0	252/1000	személyi hányad
Bejegyző határozat:	166925/1/2006/06.06.16			

1. bejegyző határozat: 137180/1/1997/97.07.31

Tácaház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékletek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsl. határozat: 166925/1/2006/06.06.16
bejegyző határozat, árkezesi idő: 137180/1/1997/97.07.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 10/1999/1992

jogcím: eredeti felvétel 107140/1996

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Machvart liget

2. tulajdoni hányad: 1/2 törzsl. határozat: 246250/4/2007/07.10.29
bejegyző határozat, árkezesi idő: 166925/1/2006/06.06.16

törzsl. határozat: 246250/4/2007/07.10.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Buzáger Béla Ferenc

szül.: 1940

a.név: Németh Mária

cím: 1028 BUDAPEST II. KER. Hidegkúti út 22. sz. 4.

3. tulajdoni hányad: 1/2 törzsl. határozat: 246250/4/2007/07.10.29
bejegyző határozat, árkezesi idő: 166925/1/2006/06.06.16

törzsl. határozat: 246250/4/2007/07.10.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Buzáger Béla Ferenc

sz.név: Buzáger Béla

szül.: 1933

a.név: Élis

cím: 1028 BUDAPEST II. KER. Hidegkúti út 22. sz. 4.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési Főosztály
Budapest, XI., Budafok út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/542623/2022
2022.11.22

BUDAPEST II. KER.

Belterület 53137/2/A/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 108190/1/2015/15.06.05
bejegyző határozat, érvényességi idő: 246250/4/2007/07.09.06
törölő határozat: 108190/1/2015/15.06.05

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Ordódi Tamás
szül.: 1979
a.név: Szabó Erzsébet
cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Bányász utca 64/A.III.em.1/A

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érvényességi idő: 108190/1/2015/15.06.05
jogcím: adásvétel 246250/4/2007/07.09.06
jogcím: lakcímváltozás
utalás: II / 4.
jogállás: tulajdonos
név: Ordódi Tamás Attila
sz.név: Ordódi Tamás Attila
szül.: 1979
a.név: Szabó Erzsébet
cím: 1028 BUDAPEST II. KER. Hídegkúti út 22.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érvényességi idő: 246250/4/2007/07.09.06
törölő határozat: 246250/4/2007/07.10.29

Tulajdonjog fenntartással történt elidegenítés
jogosult:
név: Ordódi Tamás
szül.: 1979
a.név: Szabó Erzsébet
cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Bányász utca 64/A.III.em.1/A

4. bejegyző határozat, érvényességi idő: 207721/1/2007/07.10.27
törölő határozat: 102257/1/2010/10.05.15

Jelzálogjog 2 000 000 Ft értékű ingatlanra PT és járókései erejéig.
IK-5327/4/2007.
jogosult:
név: II. KER. Önkormányzat
cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Machwart liget 1.

5. bejegyző határozat, érvényességi idő: 101130/1/2015/15.05.21
törölő határozat: 140950/2/2015/15.11.05

Elutasítás
A jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemre vonatkozóan.
jogosult:
név: Ordódi Tamás Attila
szül.: 1979
cím: 1028 BUDAPEST II. KER. Hídegkúti út 22.

Folytatás a Művelődési lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Okidat:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/542623/2022
2022.11.22

BUDAPEST II. KER.
Belterület 53137/2/A/4 helyrajzi szám

Polgármesteri Hivatal

1. bejegyző határozat, érzékelési idő: 120179/1/2015/15.07.20

törzsi határozat: 133495/2/2015/15.08.05

Végrehajtási jog 421 892 Ft, azaz négyszázharmincegyezer-nyolcszázharminckét Ft

Értékelési és járulékal értéke.

vt. ügyszám: 522.V.1265/2015/12., jogcím: társasházi közös költség.

jogosult:

név: BP. KIDEGKÖTI ÚT 22. TÁRSASHÁZ

cím: 1028 BUDAPEST II. KER. Kidegkőti út 22.

2. bejegyző határozat, érzékelési idő: 139355/1/2016/16.08.08

törzsi határozat: 124495/2/2016/16.07.02

Végrehajtási jog 275 962 Ft, azaz kétszázhetvenöt ezer- kilencszázharminckét Ft értékelési és járulékal értéke.

522.V.1320/2016/112- Dr. Dócs Attila végrehajtó (megtérítési jog).

jogosult:

név: UNION VIENNA INSURANCE GROUP BIZTOSÍTÓ RTT.

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 1.

TULAJDONI LAP VÉGÉ

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

2022 MÁRC 31.

Vételi Kérelem

Tisztelt Ingatlan fejlesztési és vagyon gazdálkodási osztály !

Ezúton szeretném benyújtani Vételi kérelmemet a 1028 Budapest Hidegkúti út 22 fsz.3

Lakásra- fal szomszédként, fejlesztési igénnyel, mely szerint összenyitnánk, a falszomszédos lakásunkkal.- A megvétel módja használati részletfizetés lenne.

Kérem méltányosságukat, tekintve hogy kb 10 éve is beadtuk a vételi kérelmet, majd három évig üresen állt, ezután Polzovics úr kapta meg bérletre aki soha nem lakott itt az évek során életvitel szerűen...

Gyermekeink így külön szobát kaphatnának ami most sajnos nincs.

Tisztelettel Ordódi Tamás

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2022 MÁRC 31.

Szerelt
Tóth Zoltán

x1/61-1
Hivat x1/1/2010

Melléklet: 5
Hivat: Borsos Judit

1106 - NS 15

OKDÖI Tanks
 1028. BP. HIDEGATI UT 22 FSZ. 4



01122331	00019
21 V73 VIKORNA VT	
11	145 11
01122331	00019

2028
 Vajon

ÉRKEZET

2022 MAR 31.

BUDAPEST Főváros

11. ker. Önkormányzat

1277. BUDAPEST 23

PF 21.

2022 AUG 09.

Tisztelt Vagyonhasznostási és ingatlan-nyilvántartási osztály !

Ügyiratszám : X1/67-2/2022

Ül.: dr. Endréné dr. Varga Lúcia

Tárgy: Vételi kérelem fenntartása

Alulrott Ordódi Tamás.

Előző levelükre (2022 .április 22.) hivatkozva nyilatkozom, hogy a 1028 Budapest Hidegkúti út 22 fsz.3

Számú Ingatlanra(2022 Március 31 napján) beadott vételi kérelmemet fenntartom,

Azonban az fent említett ingatlan értébecslése még nem történt meg gy pontos összegről nem tájékoztattak...

Kérem tudassák velem hogy mi az ingatlan ellen értéke, hogy ennek ismeretében dönthessek.

Addig is fenntartom a vételi kérelmet.

Üdvözlettel Ordódi Tamás ! 2022.augusztus 7.

2022 AUG 09.

X1/67-3
ea

Dr. Endréné
dr. Varga Lúcia

Felelős: János, TANÁR
1028. HÍDEGUT 22
E-52-4

Ugyan

ELSŐBBSEGI

①

52598

O



MPZRT KK 0000 533 428 080 3

ÉRKEZETT

2022 AUG 09.



BUDAPEST, FŐVÁROS II.

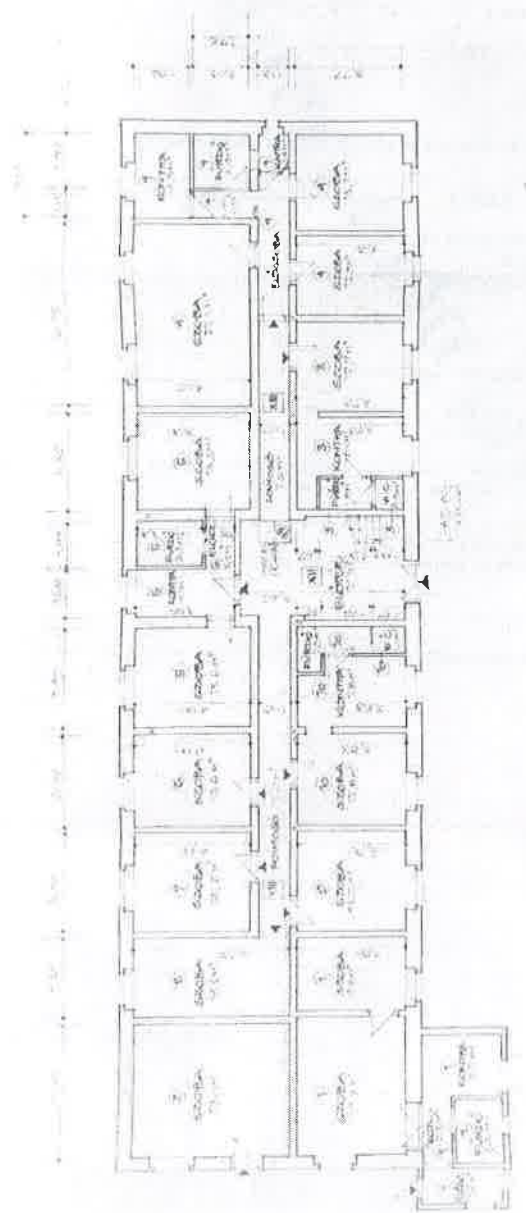
Készlet: 2022.08.09.

BUDAPEST 23

PF. 21

1277

1. 1st floor plan
2. 2nd floor plan
3. 3rd floor plan
4. 4th floor plan
5. 5th floor plan
6. 6th floor plan
7. 7th floor plan
8. 8th floor plan
9. 9th floor plan
10. 10th floor plan
11. 11th floor plan
12. 12th floor plan



1. 1st floor plan
2. 2nd floor plan
3. 3rd floor plan
4. 4th floor plan
5. 5th floor plan
6. 6th floor plan
7. 7th floor plan
8. 8th floor plan
9. 9th floor plan
10. 10th floor plan
11. 11th floor plan
12. 12th floor plan

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: 800004/544155/2022

2022.11.23

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 53

Beltérület 53137/2 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II. KER. Hídegkúti út 22.

I. RÉSZ

Földterület területe változás előtt: 1271 (m2) törzsi határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

adatok	terület	kat. t. jöv.	előzetes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Éll.	ha m2 k.Éll.
- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	1271	0,00

1. bejegyző határozat: 107140/1996

Társasház

A földterülettel tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületelemek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137180/1/1997/97.07.31

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 103099/1992.IV.30

jogcím: eredeti felvétel 107140/1996

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 53137/2/A/1-10 tisztsáma ingatlanok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 137180/1/1997/97.07.31

- a T-40999 tisztsáma tárcsaj alapján a 53137/2/A/1-10 ingatlan megosztva 53137/1 és 53137/2 tisztsáma ingatlanokra, majd a 53137 tisztsáma ingatlan terület hiányában megszüntetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 2006/1/2016/16.03.07

Falmérési, térképezési és területmeghatározási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

jogosult:

név: Balogh György

cím: 1112 BUDAPEST II. KER. Ördögkő utca 3

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

Új ki

Vissza a

A megrendelés előtérbe

Megnevezés	Egységár	D
Adatörlek plj: BUDAPEST II. KER. belterület 53137/2 (1028 BUDAPEST II. KER. Hídegkúti út 22.)	1000 Ft	
Összesen		

Sógó

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 ő t v ő s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

1028 Budapest, Hidegkúti utca 22. fszt/3 szám alatti

53137/2/A/3 helyrajzi számú albetét,

természetben

T Á R S A S H Á Z I L A K Á S

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. november 28.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2022. november 28.
Az értékbecslés hatálya:	2023. február 28.
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:	1028 Budapest, Hidegkúti út 22. fszt/3. (53137/2/A/3 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 23 m ²


Vizsgálatunk tárgya a Budapest II. kerületében, Hársakalja városrészben, a Hidegkúti út Rózsa és Titán utcák közötti szakaszán fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház földszinti összkomfortos lakása. A vizsgált ingatlan a Hidegkúti út és a Budai Tájvédelmi Körzet által közrefogott területen helyezkedik el. A terület a budai II/A kerületrészt kedvelt hegyvidéki lakóövezete. Tágabb környezetében találhatók a város legnagyobb összefüggő erdőszégei: a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy és Adyliget csendes kirándulólhelyei. A szűkebb környezet egy zárvány jellegű, jellemzően villákkal, családi házakkal és kislakásszámú társasházakkal, szabadonállóan beépített lakóövezet. A Hidegkúti út ezen a szakaszán erős lejtésű, jó burkolatminőségű közút, erős áthaladó gépjárműforgalommal. Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek átlagosak. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek. A telken 2 épült áll, egy lakó funkciójú főépület, a telek északi oldalhatárán és egy tároló funkciójú melléképület a telek közepén. A lakóház cca. 1916-ban épült, földszintes, részben alapincézett, fa szerkezetű nyeregtetővel fedett. Az eredetileg 17 db komfort nélküli lakást tartalmazott, de a vizsgálat idejére, az átalakítások következtében 5 korszerűsített és 5 komfort nélküli lakást tartalmaz. Az épület jellemzően téglalap alaprajzú, déli oldalán kis bővítménnyel. A főbejárat az épület déli oldalának középső részén helyezkedik el, az előtérből nyíló középfolyosókról nyílnak az egyes lakások. A lapos tetős téglalap szerkezetű egyszintes melléképület 17 tárolót és egy WC-t tartalmaz. Az épületek jellemzően felújítandó állapotban vannak, a főépület lábazati falán vízcsodás jelei láthatóak. Az albtét elektromos áram, víz és csatorna közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetők. A vizsgált lakást a társasház közös közlekedőfolyosójáról közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű: az egyterű, konyha-előtérből zuhanyzó és WC helyiségeket választottak, míg a téglalap alakú szoba az előtérből közelíthető meg. A belmagasság galéria kialakítását is lehetővé teszi. A falak vakoltak festettek, a padozat laminált parkettával és kerámiával burkolt. A külső nyílászáró hőszigetelő műanyag szerkezetek, hőszigetelő üvegezéssel. A helyiség fűtését elektromos fali kazánnal és radiátorokkal biztosították a használati melegvizet elektromos bojlerrel állítják elő. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 85-90 %-os. A lakás a vizsgálat idején üresen állt.


Forgalmi érték:	1 EUR = 405 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	20 000 000 Ft	49 383 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	18 800 000 Ft	46 420 EUR
Költségáralapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	20 000 000 Ft	49 383 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2022. november 28.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő


Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
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 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 határozza meg a 1028 Budapest, Hidegkúti út 22. fszt/3. (53137/2/A/3 hrsz.) szám alatti társasházi lakás forgalmi értékét

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. november 24.
- értékelés zárása 2022. november 28.
- értékelés hatálya 2023. február 28. (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 részt vett a tulajdonos képviselője, aki a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

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 eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

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

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk 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 vagyonerőtelés 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, Hársakalja városrészben, a Hidegkúti út Rózsa és Titán utcák közti szakaszán fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház földszinti összkomfortos lakása.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.04.21)

cím:	1028 Budapest, Hidegkúti út 22. fszt/3.
helyrajzi szám:	53137/2/A/3
terület (m ²):	23
helyiség típusa:	lakás
közös tulajdoni hányad	84/1000
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 Budapest budai oldalán, a II. kerület belső (II) és külső (II/A) résznek határán, Hársakalja városrészben fekszik

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

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

A vizsgált ingatlan a Hidegkúti út és a Budai Tájvédelmi Körzet által közrefogott területen helyezkedik el. A terület a budai II/A kerületrészt kedvelt hegyvidéki lakóövezete. Tágabb környezetében található a város legnagyobb összefüggő erdőszélei: a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy és Adyliget csendes kirándulókai. A szűkebb környezet egy zárvány jellegű, jellemzően villákkal, családi házakkal és kislakásszámú társasházakkal, szabadonállóan beépített lakóövezet. Az épületek karbantartottak, a zöldfelületek aránya nagy, a

járműközlekedésből eredő zaj számottevő (a Hidegkúti út), a légszennyezettség mértéke csekély.

A környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Stop Shop, stb.) jól ellátott. A budai városközpont a kb. 5 perc sétányira megálló 57, 64-es busszal, vagy a Völgy utcán közlekedő 61-es villamossal közelíthető meg; a legközelebbi metróállomás a Széll Kálmán téren van. Autóval a Belváros szilárd burkolatú úton érhető el.

3.3. A társasház

A telken 2 épült áll, egy lakó funkciójú főépület, a telek északi oldalhatárán és egy tároló funkciójú melléképület a telek közepén. A lakóház cca. 1916-ban épült, földszintes, részben alapincézett, fa szerkezetű nyeregtetővel fedett. Az eredetileg 17 db komfort nélküli lakást tartalmazott, de a vizsgálat idejére, az átalakítások következtében 5 korszerűsített és 5 komfort nélküli lakást tartalmaz. Az épület jellemzően téglalap alaprajzú, déli oldalán kis bővítménnyel. A főbejárat az épület déli oldalának középső részén helyezkedik el, az előtérből nyíló középfolyosókról nyílnak az egyes lakások. A lapos tetős tégl szerkezetű egyszintes melléképület 17 tárolót és egy WC-t tartalmaz. Az épületek jellemzően felújítandó állapotban vannak, a főépület lábazati falán vizesedés jelei láthatóak.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetők. A lakásban gáz nincs.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám (lakáson belül):	1
- hasznos alapterület:	23 m ²
- jellemző belmagasság:	3,8 m
- szobaszám:	1
- tájolás:	déli (udvari)

A vizsgált lakást a társasház közös közlekedőfolyosójáról közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű: az egyterű, konyha-előtérből zuhanyzó és WC helyiségeket választottak, míg a téglalap alakú szoba az előtérből közelíthető meg. A belmagasság galéria kialakítását is lehetővé teszi. 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
53137/2/A/3 hrsz.		23,40	0,00	23,00	0,00
Konyha-előtér	kerámia	8,00			
Zuhany	kerámia	1,80			
WC	kerámia	0,90			
Szoba	lam. park.	12,70			
Összesen		23,40		23,00	

A falak vakoltak festettek, a padozat laminált parkettával és kerámiával burkolt. A külső nyílászáró korszerű, hőszigetelő üvegezésű műanyag szerkezetek, redőnyökkel. A bejáratú ajtó műanyag, a két belső ajtó típus fa szerkezet (újserű állapotban). A lakás konyhája felszerelt, a szanitérek jó állapotúak. A fűtést központi elektromos falikazán biztosítja, a hőledés lapradiátorokon keresztül történik, a használati melegvizet a WC-ben elhelyezett villanybojler állítja elő. A szobában a külső fal lábázati részén vízesedés nyomai láthatóak.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújított állapotban vannak, a szakipari szerkezetek és burkolatok újszerűek.

A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 85-90 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

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

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan funkciójának megfelelő használatra alkalmas.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
zöldövezeti fekvés	vízesedés
felújított állapot	
Lehetőségek	Kockázatok
-	-

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. 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 vezettek ismételt korlátozásokhoz, így gazdasági hatásuk már jóval csekélyebb volt, 2022-re a COVID lecsillapodni látszott. Azonban újabb sokk következett, 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 gazdaságát 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.

2021-2022 évek során a drágulás ütemének erősödése volt jellemző, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. 3. negyedévében is folytatódtak. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig, majd decemberig. 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.

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 2022 március 22-én 4,4 %-ra emelkedett. Ezután az MNB Monetáris Tanácsa a IIUF árfolyamának végett sorozatos kamatemelésekre kényszerült, minek következtében 2022 szeptemberére az alapkamat 13,0%-ra emelkedett, mindez 415 Ft-ot meghaladó EUR árfolyam mellett. 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 háború enyhülésével várható.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022F
<i>KSH, Oxford Economics Ltd 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	7,1	4,8
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	8,52	10,04	10,15	2,39	11,23	6,0
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	2,9	2,8	3,0	-7,8	9,6	5,5
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	3,7	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,4	2,8	3,4	3,3	5,1	8,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,9	325,3	351,2	358,5	405,0
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	303,3	395,0
Jegybanki alapkamat (%)	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	5,50

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 euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

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 prime yield szintek COVID időszak alatti alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q4	2021Q4	2022Q1
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%	5,50%	5,50%
logisztikai ingatlan	7,00%	6,75%	5,75%	5,75%

Az infláció, illetve a pénzpiaci kamatszintek utóbbi időszakban tapasztalt rohamos emelkedése miatt a fenti hozamszintekben is számottevő emelkedés várható.

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első félévé során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálnak 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. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

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 értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsúlyozó tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható (teljes felújítást követően), 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 exkluzív budai lakóövezetben fekvő, felújítandó 10 lakásos lakóépület (társasház), földszinti, egy szobás, összkomfortos, felújított lakása. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez a közvetlen környezetben fekvő, jó állapotú lakásai a legalkalmasabbak. A vizsgált típus esetében a minőség a leglényegesebb szempont, ezért a fekvést megfelelően korrigálva, a belső területeken elhelyezkedő lakások is alkalmasak az összevetésre.

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 hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
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. Hársakalja (2022.05.)	-	48	1930-as években épült lakóépület földszinti kertkapcsolatos, 1 szoba ebédlős lakás, gázkonvektoros fűtéssel, átlagos állapotban.	49,9	-	(1039)

Korrektciók, 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 10-15%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendeménny 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 2020/21-es eladási adatok esetében alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- *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 érdekes épített környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából a magasabb emeleti lakásokkal szemben hátránynak tekintettük a földszinti/alagsori fekvést.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok (homlokzati anyagok, burkolatok, beépített bútorok), műszaki megoldások (liftok, árnyékoló, stb.), épületgépészeti berendezések (klíma, stb.) használata, illetve beépítése.

- Az épület építészeti karaktere szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcaképi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket.
- Az épület alaprajzi elrendezését, funkcionális használhatóságát nézve előnyként értékeljük a funkciót gazdaságosan kiszolgáló, kis alapterületű közlekedőkkel („holtterekkel”) tervezett, korszerű alaprajzi elrendezésű, jó benapozású, jó tájolású épületeket.
- A WC létét értéknövelőnek tekintettük az azzal nem rendelkező adatokkal szemben.

				Vizsgált	Összehasonlító adatok			
					1.	2.	3.	
				Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	
				Hidegkúti	Kurucles	Áfonya	Hársakalja	
				22				
				fsz/3	fsz,	alagsor	fsz,	
					lakás	lakás	lakás	
				0	0	0	0	
Település								
Utca, hrsz.								
Házszám								
Emelet								
Jelleg								
Telek terület	m2			0				
Épület összterület	m2							
	Lakótér 100%	m2		23	36,0	22,0	48,0	
	Egyéb 30%	m2		0,0	0,0	0,0	0,0	
	Terasz, erkély 50%	m2		0,0	0,0	0,0	0,0	
Redukált terület				23	36,0	22,0	48,0	
Kínálati ár	eFt							49 900
Értékesítési ár	eFt				27 000	15 100		
Dátum					2020.08.	2021.01.		2022.11.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2			825,316	750,00	686,36		1039,58
Kínálati korrekció					0%	0%		-15%
Üzletresz / ingatlan vásárlás					0%	0%		0%
Dátum szerinti korrekció					10%	10%		0%
Fajlagos érték	eFt/m2			821,215	825,000	755,000		883,646
Kiindulási érték				100%	100%	100%		100%
makrokörnyezeti adottságok				100%	-10%	-10%		
mikrokörnyezeti jellemzők				100%				
megközelítés, közlekedés				100%	-5%	-5%		
épületen belüli elhelyezkedés				100%		15%		
méret				100%	10%			10%
épületszerkezet				100%				
szakipar				100%		10%		
épületgépészet				100%	5%	5%		-5%
építészeti karakter				100%				
funkció, alaprajz				100%				
önállóság, intimitás				100%				
osztatlan közös tulajdon				100%				
egyéb (WC hiánya)				100%		5%		-5%
egyéb				100%				
Korrekció mértéke					100%	120%		100%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2				825,000	906,000		883,646
Súly				3	33%	33%		33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2			871,549				
Becsült érték	Ft			20 045 618				

Az ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 20,0 M Ft
A becsült érték 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. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ¹	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. Orgona u. (2019.11.)	-	L:20 T:- G:- Tá:-	cca. villaépület alagsorában, átlagos állapotú lakása, berendezve	100,0	5 000	(15,2)
Bp., II. Sarolta u. (2019.11.)	-	L:25 T:- G:- Tá:-	cca. 1940-ben épült, földszinti kertkapcsolatos, átlagos állapotú lakása, berendezve	110,0	4 400	(13,3)
Bp., II. Hűvösvölgyi út (2019.11.)	-	L:40 T:- G:- Tá:-	cca. 1970-ben épült, 3. emeleti (lift nélküli), átlagos állapotú lakása, berendezve	125,0	3 125	(9,5)
Bp., II. Völgy utca (2020.03.)	-	L:31 T:19 G:- Tá:-	2003-ban épült, alagsori, nagy terrasszal rendelkező, jó állapotú, 1 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakás	100,0	3 225	(9,8)
Bp., II. Arad utca (2022.11.)	-	L:23 T:- G:- Tá:-	családi ház földszintjén, külön bejáratú, 1,5 szobás önálló lakás	110,0	4 782	(11,8)
Bp., II. Pasarét Szilágyi Erzsébet fasor (2022.09.)	-	L:33 T:- G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	160,0	4 848	(12,2)

Bérleti bevételek

A bérbeadásnál a lakás tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, felújított állapotban;

a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a lakás méretét és felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált lakás esetében 120,0 eFt/hó, nettó bérleti díj vehető figyelembe. a kihasználtsági tényező a kiadhatóság nehézségét hivatott jelezni. A terület fekvése és a lakás feltételezett kialakítása alapján a kihasználtságot 85%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

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

Kezdeti ráfordításként érvényesítjük a lakás bérbeadhatóságához minimálisan szükséges felújítások költségét.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

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

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR = 405,0 Ft				85%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	23							1 224 000
53137/2/A/3	23	23	12,88	5 217	296	120 000	85%	1 224 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								98 900
Management		fő		0				0
Biztosítás						5 175 000	0,20%	10 350
Közmű költség		(bérlet fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlet fizeti)						0
Felújítási alap		23		225 000		5 175 000	1,00%	51 750
Építményadó		23		1 600				36 800
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								1 125 100
Tőkésítési ráta							6,00%	
IV. DIREKT TÖKÉSI ÉRTÉK				815 290				18 751 667

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 18,8 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	405
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	20 000 000	49 383
Hozadéki értékelés	0%	18 800 000	46 420
Egyeztetett érték , kerekítve		20 000 000	49 383

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan-együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
20,0 M Ft,
azaz
húszmillió 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 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. november 28.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/192268/2022

2022.04.21

BUDAPEST II. KER.

Belterület 53137/2/A/3 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II. KER. Hidegkúti út 22. Földoszt. ajtó: 3. "Földútvizsgálat alatt"

LÉTESÍ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	osztói hányad	tulajdoni
------------	---------------	--------------	---------------	-----------

lakás	23	1	0	84/1000
-------	----	---	---	---------

Bejegyzés határozat: 137180/1/1997/1997.07.31

1. bejegyzés határozat: 107140/1996

Társasház

Az alapító okirat szerint hosszátartozó mellékhelyiségek.

TÉRKEZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, árkezesi idő: 137180/2/1997/97.07.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 10/1999/1992

jogcím: eredeti felvételi 107140/1996

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

H. R. E. K. V.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

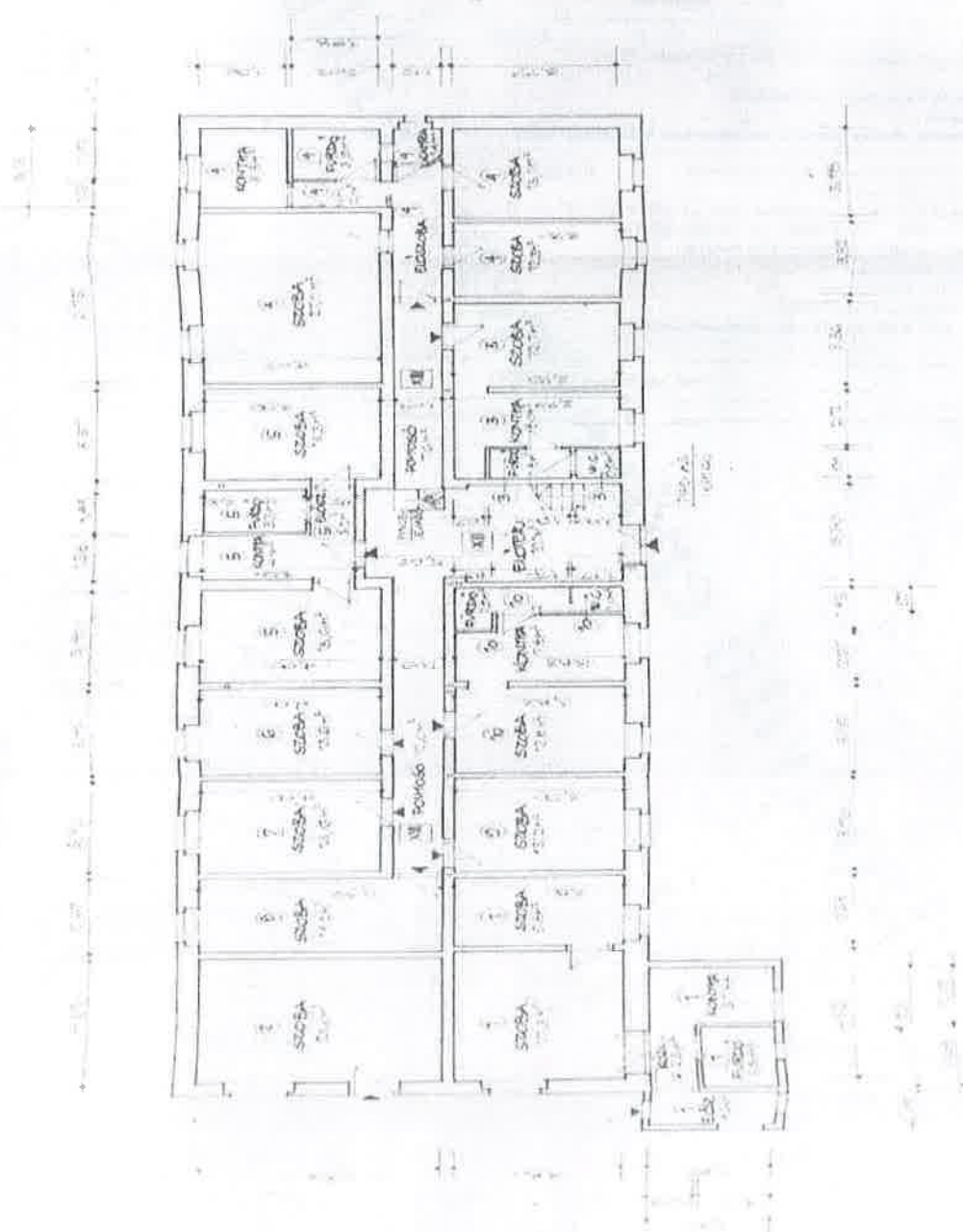
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

- 1. JALAN
- 2. JALAN
- 3. JALAN
- 4. JALAN
- 5. JALAN
- 6. JALAN
- 7. JALAN
- 8. JALAN
- 9. JALAN
- 10. JALAN
- 11. JALAN
- 12. JALAN





Térkép



E-KÖZMŰ

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 11. 24.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

107140

1996 MAJ 15.

107140

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, II.ker. Hidegkúti út 22.

1996

Budapest II. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, II.ker. Hidegkúti út 22.****I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi II.kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló budapesti II.ker. 9903 sz.tulajdoni lapon nyilvántartott 53137 hrsz-ú, természetben Budapest, II.ker. Hidegkúti út 22. szám alatti házingatlant a mellékelt tervrajzok és műleírás alapján társasházzá alakítja át.

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 mindenkorli tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek 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. Telek	1271 m²
II. Alap- és felmenő teherhordó falak, kémények	
III. Közbenső és zárófödémek burkolat nélkül	
IV. Tetőszerkezet (tartószerkezet és héjalás)	
V. Bádgos szerkezetek	
VI. Külső homlokzatvakolat és lábazat	
VII. Víz, csatorna, gáz és elektromos fővezetékek a külön tulajdonú illetőségek ágvezetékeinek leágazásáig, illetve a fogyasztásmérő órájáig, szennyvíztárolók	
VIII. Kerítés, kapu, épület körüljárda, tereplépcső	
IX. Pince	62.70 m²
X. Pincelépcső	4.20 m²
XI. Pincelejárát	4.20 m²
XII. Előtér	19.70 m²
XIII. Folyosó	19.60 m²
XIV. Padlástér	4.20 m²
XV. Padlástér	
brutto	384.80 m²
netto	310.80 m²
XVI. Közlekedő	2.90 m²
XVII. WC	3.00 m²

XVIII. Mosókonyha	6.10 m ²
XIX. Tüzelőtároló	71.40 m ²
XX. Lapostető (melléképület felett)	104.00 m ²

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. 9903/1 számú tulajdoni lapon 53137/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 1.** sz. alatti 1+1/2 szobás, 43.20 m² (kerekítve: **43 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból **157/1000** hányad.
2. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **2.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/2 számú tulajdoni lapon 53137/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 2.** sz. alatti 1 szobából álló, 23.00 m² (kerekítve: **23 m²**) hasznos alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból **84/1000** hányad.
3. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **3.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/3 számú tulajdoni lapon 53137/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 3.** sz. alatti 1 szobás, 23.40 m² (kerekítve: **23 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **84/1000** hányad.
4. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **4.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/4 számú tulajdoni lapon 53137/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 4.** sz. alatti 3 szobás, 68.70 m² (kerekítve: **69 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő helyiségekkel és a közös tulajdonból **252/1000** hányad.
5. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **5.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/5 számú tulajdoni lapon 53137/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 5.** sz. alatti 2 szobás, 37.50 m² (kerekítve: **37 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból **135/1000** hányad.
6. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **6.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/6 számú tulajdoni lapon 53137/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 6.** sz. alatti 1 szobából álló, 13.60 m² (kerekítve: **14 m²**) hasznos alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból **51/1000** hányad.
7. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **7.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/7 számú tulajdoni lapon 53137/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 7.** sz. alatti 1 szobából álló, 13.60 m² (kerekítve: **14 m²**) hasznos alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból **51/1000** hányad.
8. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **8.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/8 számú tulajdoni lapon 53137/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 8.** sz. alatti 1 szobából álló, 14.20 m² (kerekítve: **14 m²**) hasznos alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból **51/1000** hányad.
9. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **9.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/9 számú tulajdoni lapon 53137/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 9.** sz. alatti 1 szobából álló, 13.20 m² (kerekítve: **13 m²**) hasznos alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból **47/1000** hányad.
10. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **10.** számmal jelölt, Budapest II. ker. 9903/10 számú tulajdoni lapon 53137/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 22. **fsz. 10.** sz. alatti 1 szobás, 24.50 m² (kerekítve: **24 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **88/1000** hányad.

III. Az Ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A Bp. II. ker. Önkormányzat a Földhivatalnál a társasház tulajdon alapítást bejegyezteti, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - **I-XX.** sorszám alatt - egyesíti a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyomból 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 ingatlan.

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 keretén belül - 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.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérnie hozzájárulását. E hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött munka esetén az építési hatóság engedélyét.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában ~~I-XX.~~ sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettségét a lakás, helyiség bérletjének, használatjának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás, helyiség mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetve befolyásolja más öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket a tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költségtartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

9. A társasházközösség ügyeinek intézése**- A közgyűlés**

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

- A közgyűlés hatásköre:

- a./ A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközözendő hozzájárulásról, a belzetések módjáról, esedékességéről,
- c./ az év közben terven kívül felmerült - a közgyűlés által a későbbiekben meghatározott - összeghatárt meghaladó munkák elvégzéséről,
- d./ a felújítási alap képzéséről és annak esedékességéről,
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f./ az alapító okirat módosításáról,
- g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és lárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény, stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk alapján számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A döntés a hányadok és nem a hányadokat képviselő tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének kell átadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

Szavazati egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozati közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

- Egyhangú határozat szükséges

a./ az alapító okirat módosításához,

b./ az ingatlan, épület teljes felújításáról, (a teljes felújítás fogalmát, míg az Ingatlan vegyes tulajdonban van, az Ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg.),

c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

d./ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozati végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét, a közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani, a közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készletadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrésztlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fent.

A közös képviselő köteles alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársról utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgathatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesítheti.

Intézkedésével szemben a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges elszámolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő képviseli társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok, és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapításáért indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képvisellel más szervezeteket is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a társasház, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

11. Egyéb rendelkezések

A társasház-tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasház-tulajdonra az 1977. 11.sz. tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorl tulajdonostársaira, illetőleg Jogutódjaira.

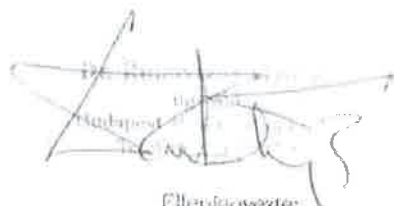
Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építéséhez, létesítéséhez.

A tulajdonostársak az ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

12. Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illetékkiszabásnak helye nincs.

Budapest, 1996. március 28.


Ellenjegyezte:
dr. Rubovazky György ügyvéd

a II. ker. Önkormányzat megbízásából:


dr. Petrovics József
ügyvezető
Város FM Kft

homlokzatok



közös előtér

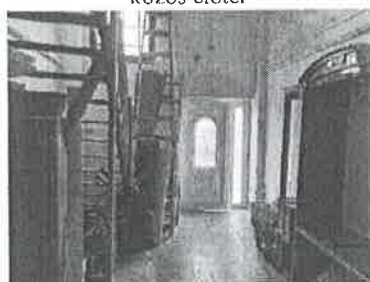


társasházi folyosó



elektromos mérő

lakás bejárat



konyha-előtér



konyha-zuhany/WC



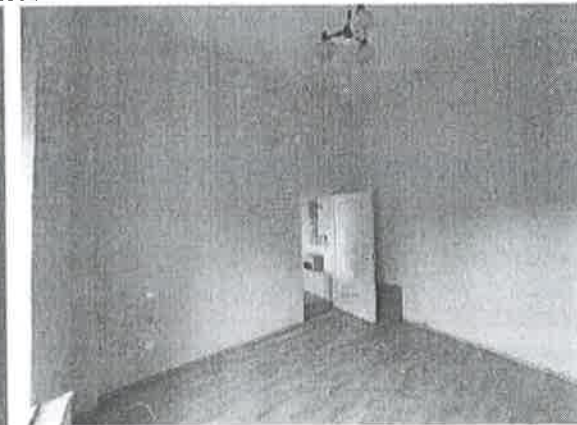
WC - zuhany



szoba



bojler



vízmérő

elektromos kazán

radiátor

elektromos mérő



1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

6b. melléklet

Értékelés tárgya: 1028. Budapest, Hidegkúti út 22. fszt. 3.
Értékelés időpontja: 2022.11.28

ök=összeskomfort, k=komfort, m= megfelelő, h= lakájlándó, ú= újszerű

FELEMTÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKOZELÍTÉS							
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Cím	1028. Budapest, Hidegkúti út 22. fszt. 3.	Budapest II. k. Völgy utca lakás	Budapest II. k. Hidegkúti út lakás	Budapest II. k. Hűvösvölgyi út lakás	Budapest II. k. Kecskeméti utca lakás	Budapest II. k. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest II. k. Hidegkúti út lakás
Komfortfokozat	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Lakás állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház épült:	1910	1940	1970	1970	1970	1920	1960
Bazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	84 000 000	46 000 000	59 399 000	91 900 000	74 900 000	88 000 000
Bontási/kompenz. költség	-	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	84 000 000	46 000 000	59 399 000	91 900 000	74 900 000	88 000 000
Lakás hasznos területe (m2)	23	89	48	71	57	83	102
Tároló hasznos területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)	-	943 820	958 333	845 056	947 423	902 410	862 746
Fajlagos ár Ft	-						
Telek érték	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonátr. viszonyatlipse	-	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
Korrektúra tényező	-						
Korrigált ár	-	75 600 000	41 400 000	53 399 100	82 710 000	67 410 000	79 200 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	849 438	862 500	760 551	852 680	812 169	776 471
ÉRTÉKKIGAZÍTÁS							
ELHELYEZKEDEÉS							
ÉPÜLET ÁLLAGA							
MŰSZAKI MINŐSÉG							
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE							
Korrigált értékek		669 956	663 694	672 669	656 138	639 884	628 655
Korrigált értékek		669 000	663 000	672 000	656 000	639 000	628 000
KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)							
Teljes terület	m2						
Figyelmetbe vett terület	m2	23					
Tároló területe	m2						
Tároló értéke Ft							
Lakás becsült értéke (Ft)		15 398 500					

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslő vélemény

1 minimum	656 000
2 maximum	682 000
3 számtani átlag	669 500

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028 Budapest, **Hidegkúti út 22. földszint 3. szám alatti**
lakás megnevezésű

53137/2/A/3
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Hidegkúti út 22. földszint 3.

53137/2/A/3
hrsz. alatti

lakás megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyiltpiaci forgalmi értéke

15 400 000,- Ft


azaz

Tizenötmillió-négyszázezer forint

A használt lakóingatlanok értékesítése tárgyi adómentes.

Budapest, 2022. november 28.

Készítette:


.....
Mikó Sándor MScRE
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

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

1.2 Megbízás tárgya

1028. Budapest, Hidegkúti út 22. földszint 3. szám alatti lakóingatlan (lakás)
nyíltpiaci értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2022. november 28.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult lakások értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A lakások műszaki állapotát.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.
A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.
Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II/a kerületének egyik legforgalmasabb útja mellett helyezkedik el. A környéken elsősorban kertes, családi házak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők és a kisebb társasházak építő cégek körében is.

A terület közlekedési és infrastruktúráis szempontból közepesnek tekinthető. Az ingatlan közel van a Hűvösvölgyi végállomáshoz, ahonnan busz és villamos jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Hidegkúti és Hűvösvölgyi út vezet a városközpont irányába. Az ingatlan egy sarok telken helyezkedik el. A telket határoló Rózsa utca aszfaltozott, közepes minőségű, szűk zsákutca. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán nincs lehetőség. Távolabbi utcákban lehet parkolni ingyenesen. Emellett a telken belül korlátozott számban van kocsibeállási lehetőség.

Az ingatlan közelében van a Hidegkúti városrész központja, ahol kisebb kereskedelmi boltok, gyógyszertár, posta található. Kissé távolabb a Stop-Shop bevásárlóközpont helyezkedik el.

3.2. Ingatlan ismertetése

A telken belül több épület található. A vizsgált épület hagyományos építési technológiával készült lakóház. A külső homlokzat vakolt fal, a tető cserépfedésű. A ház felújítandó állapotban van. A belső lépcső és folyosó leromlott állapotú, a vakolat mállik.

A vizsgált ingatlan a földszinten, a folyosó végén található. Az ablak a hátsó kertre néz. Az ingatlan alapterülete 13 m², amely 1 helyiségből áll. A külső és belső nyílászárók fából készültek. A falak festettek, a padló burkolata fa szalagparketta, mely több helyen hiányos, valószínűleg az elbontott belső galéria oszlopainak a helyén. A lakás komfort nélküli. A szobában csak a víz és villany bekötés található. Gáz közmű nincs bevezetve. Az udvaron egy másik épületben található egy közös használatú WC. A lakás fűtése egy hagyományos tüzelésű kályhával volt megoldva, melynek a kéménycsatlakozása kiépítésre került. A lakás udvar felőli oldalán egy mosogató és átfolyós elektromos vízmelegítő került beépítésre. A ház többi lakásába a közműveket többnyire bevezették a lakók.

A lakás üres, felújításra van szükség.

3.3. A lakás helyiségei

Szoba	12,7 m ²
Konyha	8,0 m ²
WC	0,9 m ²
Fürdőszoba	1,8 m ²
Összesen kerekítve:	23,0 m ²

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingotlan címe:	1028. Budapest, Hidegkúti út 22. fszt. 3.
Helyrajzi szám:	53137/2/A/3
Típusa:	Lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	23 m ²
Eszmei tulajdonhányad:	94 / 1000
Épület építési éve:	1910 körül
Építési mód:	Különálló
Lakás komfortja:	Komfort nélküli
Széljegy:	Nem tartalmaz

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezetbeli elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált lakás sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (669 500,- Ft /m²), a nettó alapterülettel (23 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$669\,500,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 23 \text{ m}^2 = 15\,398\,500,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

$$15\,400\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Hidegkúti út 22 fszt. 3. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. november 28-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét
15 400 000,- Ft.**

azaz

Tizenötmillió-négyszázezer forint

összegben állapította meg,

TANÚSÍTVÁNY

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

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2022. november 28.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karlóky S. u. 55.
Adószám: 12081531-2-41

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft

Fotó dokumentáció:

