

**E L Ő T E R J E S Z T É S**  
**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága részére**

**Előterjesztő:** dr. Toók Gabriella osztályvezető

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

**Tárgy:** Döntés a bérlő részére a Budapest, II. kerület Csalogány utca 21. ajtó: 3. szám alatti önkormányzati lakás elidegenítése ügyében

**Ügyintéző:** dr. Endréne dr. Varga Lúcia

**Ügyiratszám:** XI-8/2023

**Tisztelt Bizottság!**

Windt Gábor Imre 2022. november 22. napján e-mail útján megküldött levelében bejelentette, majd - Osztályom részletes tájékoztató levelét követően - 2023. január 12. napján kelt és e-mail útján megküldött levelében megerősítette vételi szándékát a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és általa bérelt **Budapest, II. kerület 13785/0/A/5 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben **1027 Budapest II. Ker., Csalogány utca 21. ajtó: 3. szám alatt** található 30 m<sup>2</sup> alapterületű, egy egész szobás lakásra vonatkozóan *(1. melléklet - vételi kérelmek, 2. melléklet – 13785/0/A/5 hrsz.-ú tulajdoni lap).*

**A lakás adatai:**

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| a) helyrajzi szám:   | 13785/0/A/5       |
| b) szoba szám:       | egy egész szoba   |
| c) alapterülete:     | 30 m <sup>2</sup> |
| d) tulajdoni hányad: | 294/9982          |

A lakás Budapest II. kerületében, Viziváros városrészben, a Csalogány utca Fazekas utcai kereszteződésnél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház földszinti, udvari lakása. A területen zártosuló beépítésben 3-7 emeletes lakó és intézményi funkciójú épületek állnak vegyesen, a közvetlen közelben lakóépületek és irodaházak állnak. A földszinti, illetve utcai bejáratú alagsori terekben jellemző az üzleti hasznosítás.

A társasház az 1940-es években épült, hagyományos téglá szerkezetű, szilárd födémes, földszint + 4 emelet szintelosztású épület. A ház 2 földszinti üzletet és 15 lakást tartalmaz, melyek a belső lépcsőházból közelíthetők meg. A szinteket egy kétkarú lépcső, és személylift köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. Az épület közös terei jó állapotban vannak, a homlokzat felújított. A lakás a lépcsőházi előtérből közelíthető meg.

A lakás alaprajza egyszerű, az előtérből szoba-konyha és a fürdő-WC nyílik. A lakás falai vakoltak festettek, részben gipszkarton borításúak, a padlózat kerámiával burkolt, a mennyezetet gipszkarton betétek színesítik. A homlokzati nyílászárók hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetű ablakok. A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei jó állapotúak az épületgépészeti rendszerei korszerűek, gazdaságosan üzemeltethetőek, az ingatlan funkciójának megfelelő használatra alkalmas. A lakás fűtését és használati melegvíz ellátását házközponti rendszer biztosítja, a megvilágítás mennyezetbe süllyesztett világítótestekkel megoldott. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 90-95 %-os.

A lakást a tulajdonos önkormányzat bérbeadással hasznosítja. Az ingatlan elsősorban funkciójának megfelelő, lakó célú hasznosításra alkalmas. Alternatív hasznosítás lehet az irodaként történő használat.

**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** a Budapest, II. kerület Csalogány utca 21. szám alatt található tizenöt lakás és kettő helyiségből álló **társasházban csak egy lakással rendelkezik.**

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület 13785 hrsz.-ú ingatlan kiemelten védett régészeti lelőhelyek (Viziváros déli része azonosítószám: 39706, Kapás utca 6-12. azonosítószám: 34380, Viziváros északi része azonosítószám: 39707,) területén fekszik, valamint régészeti lelőhely (Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál azonosítószám: 70015) területén fekszik. Világörökségi és műemléki védelem alatt nem áll.

A fenti bejegyzések elidegenítési akadályt nem jelentenek.

A 13785 hrsz. alatti 1027 Budapest, Csalogány utca 21. Társasház 2006. április 19. napján kelt Szervezeti és Működési Szabályzat 1.2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga 2. pontja szerint „A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.” a 4. pont szerint „A külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak javára elővásárlási jog, előbérleti jog ezen okirat alapján nem létesül.”

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat megbízásából eljáró BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft. bérbeadó és Windt Gábor Imre bérlő 1994. január 24. napján lakásbérleti szerződést kötöttek, amely alapján Windt Gábor Imre bérbe vette a 13785/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület Csalogány utca 21. fszt. 3. szám alatti lakást. Az ingatlan, mint házfelügyelői szolgálati lakás, munkaszerződésben meghatározott feltételekkel került bérbeadásra. Windt Gábor Imre a Főv. II. Ker. Ingatlankezelő Vállalattal 1994. január 19-én kötött, határozatlan időtartamra szóló házfelügyelői munkaszerződés alapján látta el feladatait az 1. sz. Bérlemény Gondnokság munkahelyi vezetőjének közvetlen irányítása utasításai szerint.

BUDÉP Kft. által 1999. április 13-án kiállított igazolás szerint Windt Gábor Imre 1994. január 15-től 1999. február 8-ig volt a BUDÉP Kft. dolgozója – mint mellékfoglalkozású házfelügyelő –, a munkaviszony pedig közös megegyezéssel szűnt meg. Ezt az igazolást a lakás szolgálati jellegének megváltoztatása miatt adták ki.

Windt Gábor Imre 2014. október 10. napján kelt kérelmében azzal fordult az Önkormányzathoz, hogy szíveskedjen részére bérbe adni a lakást. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 34/2015.(I.28.) határozatában úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az 1993. évi LXXVIII. törvény 75. § (1) bekezdés alapján határozatlan időre bérbe adja Windt Gábor Imre jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó részére a Budapest II. kerület Csalogány utca 21. fszt. 3. szám alatt található lakást, azzal az együttes feltétellel, hogy

- a bérleti szerződés megkötésének napjáig rendezni fennálló tőke és késedelmi kamat díjtartozását;
- a lakás bérleti díját és a bérleti szerződés megkötését követő hónap első napjától összkomfortos komfortfokozat fizeti.

Windt Gábor Imre a használati díj tőke és késedelmi kamat tartozását határidőben rendezte, így a bérleti szerződés megkötésének nem volt akadálya.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint bérbeadó és **Windt Gábor Imre, mint bérlő között 2015. március 11. napján jött létre lakásbérleti szerződés** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Budapest, II. kerület 13785/0/A/5. hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1027 Budapest, Csalogány utca 21. ajtó: 3. szám alatt található lakás vonatkozásában (*3. melléklet - 2015. március 11.-én kelt lakásbérleti szerződés*).

A **2015. március 11. napján létrejött lakásbérleti szerződés** 2.1. pontja szerint 2015. április 1. napjától kezdődően bruttó 620,- Ft/m<sup>2</sup>/hó (piaci alapú), azaz összesen bruttó 18.600,- Ft/hó összegű lakbért köteles fizetni a bérlő.

A lakbérrel együtt fizetendő külön szolgáltatás havi díja:

- víz és csatornahasználati díj: 1.764,- Ft/hó,
- szemétszállítási díj: 574,- Ft/hó,

A havi fizetendő díj összege bruttó: 20.941,- Ft.

Windt Gábor Imre **2022. november 22. napján elektronikus úton megküldött levelében bejelentette**, majd - Osztályom részletes tájékoztató levelét követően - **2023. január 12. napján megerősítette vételi szándékát** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és általa bérelt **Budapest, II. kerület 13785/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben 1027 Budapest, Csalogány utca 21. ajtó: 3. szám alatt található 30 m<sup>2</sup> alapterületű, egy egész szobás lakásra vonatkozóan.**

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. március 9. napján kelt igazolása szerint Windt Gábor Imrének **2023. február 28. napjáig lejárt tartozása nincsen**, késedelmi kamata 3.433,- Ft (*4. melléklet – 2023. március 9.-i igazolás késedelmi kamatról*).

A **Lakástörvény 49. § (1) bekezdés a)** pontja alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.

A Budapest Főváros II. Kerületi 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** (továbbiakban: Vagyonrendelet) **21. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni, s ehhez ingatlanszakértőt igénybe venni. Önkormányzati tulajdonú lakás elővásárlásra jogosult részére történő elidegenítése esetén a vételár mértékéről és megfizetésének módjáról a **Vagyonrendelet 21. § (3)-(4) bekezdései** rendelkeznek.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú lakás forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A **Bering Studio Kft. 28.000.000,-Ft** (933.333,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét a 2023. március 6-án kelt értékbecslésben, az **Immowell 2002 Kft. 27.200.000,-Ft** (906.667,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét a 2023. február 13-án kelt értékbecslés alapján (*5. melléklet - értékbecslések*).

A **2015. március 11. napján megkötött lakásbérleti szerződés 6.1. pontja** alapján a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A bérlő ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi. A szerződés **6.2. pont első mondata** alapján továbbá a felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleményben – a fentiekén túl – semmiféle átalakítást,

vagy felújítást, vagy bármilyen építési tevékenységet a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet.

A Vagyonrendelet 21. § (2) bekezdése értelmében a Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás jogosult általi megvásárlása esetén a **hasznos beruházások tekintetében** a Lakástörvény 52. §-ának (2) bekezdése alapján kell eljárni, amelynek igazolt és levonható mértékéről az ingatlanszakértő nyilatkozata alapján a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Windt Gábor Imrét 2023. január 24. napján kelt levelünkben felhívtuk, hogy nyilatkozzon, hogy volt e bármilyen igazolható, a bérelt lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházása. A levél 2023. január 30. napján meghatalmazott átvevő által került átvételre a térítvevény tanúsága alapján.

Windt Gábor Imre a mai napig nem nyilatkozott. Az értékebecslés során az értékebecslők a hasznos beruházás tekintetében igazolt és levonható költségeket így nem tudtak figyelembe venni, mivel a bérlő nem tudott értékebecslői szemmel releváns információkat adni.

A Vagyonrendelet 22. § (1) bekezdése szerint „Az Ltv. alapján vételi, illetve elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén az önkormányzat ajánlata az alábbiakat tartalmazza:

- az eladás alapjául szolgáló jogszabályi hivatkozásokat;
- a lakás adatait;
- **a lakás eladásáról szóló döntést tartalmazó képviselő-testületi vagy GTB határozat számát,** valamint a határozatban rögzített esetleges egyéb kikötéseket;
- a lakás forgalmi értékét;
- a forgalmi érték alapján számított vételár mértékét;
- **a vételár fizetésének feltételeit;**
- az ajánlati kötöttség időtartamát;
- az adásvételi szerződés megkötésének helyét és határidejét;
- arra való felhívást, hogy a vételi, illetve elővásárlási jog jogosultja a szerződéskötéskor köteles bemutatni a vételi, illetve elővásárlási jogosultságot igazoló valamennyi eredeti dokumentumot;
- **formanyomtatványt, melyen a vételi, illetve elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni az ajánlat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, valamint arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel kívánja a vételárat kiegyenlíteni.**

A vételi, illetve elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 60 napon belül köthet a lakásra adásvételi szerződést.”

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 vagyonát hatékonyan kezelve olyan minőségű lakásállományt tartson fenn közép- és hosszútávon, amely egyrészt 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, komfortkozatuk és műszaki adottságaik alapján nem alkalmasak bérbeadásra, vagy ahol a ráfordított fenntartási költség nagyon magas és a megtérülés nem gazdaságos.



A **1027 Budapest, Csalogány utca 21. ajtó: 3.** szám alatti 30 m<sup>2</sup> alapterületű, egy egész szobás önkormányzati lakás alapterülete, komfortkozata és műszaki adottsága alapján alkalmas bérbeadásra, ezért nem javasoljuk értékesíteni a kérelmező részére, aki a lakás bérlője.

A Vagyondirektum 6. § (2) bekezdésében és a 20. § (1) pontjában, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete 11. melléklet 1.1.5., 1.1.8. és 1.1.9. pontjai* szerint:

„1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyondirektum 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt 1.1.5. a vagyontárgy elidegenítéséről, beleértve a pályázaton történő értékesítést is; 1.1.8. ingatlanszakértő bevonásával az ingatlan vételáráról; 1.1.9. ingatlanszakértő bevonásával az önkormányzati bérlakás értékesítése során a bérlő hasznos beruházásai levonható mértékéről.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke nem haladja meg az ötvenmillió forintos értékhatárt, ezért a tárgyi ingatlan vonatkozásában, a bérlő részére a lakás elidegenítéséről és a vételár meghatározásáról **a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága dönt.**

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

### Határozati javaslatok

#### A./

A Bizottság úgy dönt, hogy jelenleg nem értékesíti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 13785/0/A/5 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben a **1027 Budapest, Csalogány utca 21. ajtó: 3.** szám alatt található 30 m<sup>2</sup> alapterületű, egy egész szobás lakást Windt Gábor Imre bérlő 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 a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 2023. május 31.

#### B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 13785/0/A/5 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben a **1027 Budapest, Csalogány utca 21. ajtó: 3.** szám alatt található 30 m<sup>2</sup> alapterületű, egy egész szobás lakást **Windt Gábor Imre bérlő részére 28.000.000.- Ft forgalmi érték alapján** a Budapest Főváros II. Kerületi 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 alapján kiszámított vételáron értékesíti az alábbi feltételekkel.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat köteles az eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben egyaránt feltüntetni, hogy az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II.

kerület 13785 hrsz.-ú ingatlan kiemelten védett régészeti lelőhelyek (azonosítószám: 34380, 39707, 39706) területén fekszik, valamint régészeti lelőhely (azonosítószám: 70015) területén fekszik.

Az adásvételi szerződés megkötéséig a bérlőnek igazolnia kell, hogy a lakásra sem bérleti díj, sem külön szolgáltatási díj, sem késedelmi kamattartozása nem áll fenn.

Windt Gábor Imre az eladási ajánlat kézhezvételétől számított **30 napon belül köteles nyilatkozni az ajánlat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, valamint arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel kívánja a vételárat kiegyenlíteni.** Windt Gábor Imre az *eladási ajánlat kézhezvételétől számított 60 napon belül írhatja alá a lakás adásvételi szerződést, a határidő lejártát követő napon az elidegenítésről szóló határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.*

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az értékesítésből befolyó vételárat kizárólagosan önkormányzati lakások felújítására használja fel.

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 a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 2023. július 31.

**Budapest, 2023. március 13.**

**Órsi Gergely**  
**Polgármester megbízásából eljárva**



**dr. Toók Gabriella**  
**Osztályvezető**

**Mellékletek:**

- 1./ vételi kérelmek (2022.11.22. és 2023.01.12.)
- 2./ 13785/0/A/5 hrsz.-ú tulajdoni lap
- 3./ 2015. március 11.-én kelt lakásbérleti szerződés
- 4./ 2023. március 9.-i igazolás késedelmi kamatról
- 5./ értékbecslések

**Barna Julianna**

---

**Feladó:** Központi Ügyfélszolgálat  
**Küldve:** 2022. november 22. 8:42  
**Címzett:** Harák Zsuzsanna Erika; Hoffmann Edina; Németi Erika; Barna Julianna  
**Másolatot kap:** Magyarosi Szilvia  
**Tárgy:** FW: Lakás vásárlás  
**Mellékletek:** Csalogány utca 21. fszt. 3. - válasz a kérelmezőnek\_2020.pdf

Kedves Kollégák!

Ezúton továbbítom az ügyfélszolgálatra beérkezett megkeresést.

Amennyiben elektronikus úton küldték választ az ügyfélnek, szíveskedjete az az [ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu](mailto:ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu) e-mail címre is megküldeni.

Üdvözléssel:

Bartus Éva  
Ügyfélszolgálati ügyintéző

Központi Ügyfélszolgálat  
Jegyzői Igazgatóság  
1024 Budapest, Margit u. 2-4.  
Telefon: +361/346-5600  
E-mail: [ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu](mailto:ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu)  
Honlap: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)

**From:** gabor windt [mailto: ]  
**Sent:** Tuesday, November 22, 2022 8:24 AM  
**To:** Központi Ügyfélszolgálat <[ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu](mailto:ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu)>  
**Subject:** Lakás vásárlás

Tisztelt Önkormányzat!

2020-ban Kara-Molnár Krisztinával tárgyalt, általam Önöktől bérelt Önkormányzati lakás megvásárlásával kapcsolatban keresem Önöket.

Szeretném a szóban forgó lakást (Budapest, II. Kerület 13785/0/A/5 hrsz; 1027 Budapest, Csalogány utca 21. Fsz. 3) megvásárolni amennyiben az Önkormányzat.

Mellékletben csatolok egy korábbi levelet az ügy nyomon követésének érdekében.

Kérem szíves segítségüket a szóban forgó tárgyban.

Előre is köszönöm!



Tisztelettel:

Windt Gábor





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

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-54-84  
Fax: 346-55-28  
molnar.krisztina@masodikkerulet.hu

Windt Gábor Imre

**Budapest**

Csalogány utca 21. fszt. 3.  
1027

Ügyiratszám: XI-197/2/2020

Ügyintéző: Kara-Molnár Krisztina

Tárgy: Budapest, II. kerület Csalogány utca  
21. földszint 3. szám alatti önkormányzati  
tulajdonú lakás ügye - *tájékoztatás*

**Tisztelt Uram!**

Hivatkozással a 2020. június 24. napján kelt levelében foglaltakra - melyben bejelentette vételi szándékát a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező és Ön által bérelt Budapest II. kerület 13785/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1027 Budapest, Csalogány utca 21. földszint 3. szám alatt található, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás lakásra vonatkozóan -, az alábbiakban kívánom tájékoztatni az Önkormányzat tulajdonát képező lakások elidegenítésének általános szabályairól.

Ön, mint *bérlő részére* a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdés a) pontja biztosít *elővásárlási jogot*.

A Budapest Főváros II. Kerületi 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, 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 Vagyonrendelet 21. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az elővásárlásra jogosult számára elidegenítendő önkormányzati bérlakás esetén az (1) bekezdés alapján számított *vételárát tíz százalékkal csökkenteni kell egy összegben történő vételár kiegyenlítés esetén. Részletfizetés esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárát öt százalékkal csökkenteni kell*. A részletfizetési kedvezmény választása esetén a jogosult az előző év december 31-én érvényes jegybanki alapkamattal egyenlő mértékű kamat fizetésére köteles a törlesztés időtartamának végéig. Részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a törlesztési idő lejártá előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt a fennálló vételárhátralék után öt százalék árengedmény illeti meg. Továbbá a Vagyonrendelet 21. § (4) bekezdése alapján az elővásárlásra jogosult *részletfizetési kedvezmény választása esetén* első vételár-részletként a (3) bekezdés szerint számított vételárból húsz százalékot köteles megfizetni az *adásvételi szerződés megkötésekor*. A további vételár-részleteket egyenlő mértékben legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő naptól számított tizenöt éven belül kell kiegyenlíteni.



cp 2020 02.03 9c

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

2023 JAN 16.

**dr. Endré né dr. Varga Lúcia**  
helyiséggazdálkodási ügyintéző

**Tárgy: Budapest, II. kerület**  
**Csalogány utca 21. földszint 3 szám alatti**  
**önkormányzati tulajdonú lakásra szóló vételi**  
**szándéknyilatkozat**

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelt Hölgyem!

Előzetes levelezéseinkre hivatkozva, küldöm Önök számára a Budapest II. kerület 13785/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartásba vett természetben a **1027, Budapest Csalogány u. 21. fszt. 3. szám** alatt található ingatlan kapcsán vételi szándéknyilatkozatomat.

Fent említett ingatlannak kb. 30 éve bérlője vagyok, ez idő alatt a bérleti díjat rendszeresen fizettem. Ez idáig három esetben lett teljes körűen felújítva az ingatlan, minden esetben önköltségen.

Az elmúlt években több esetben jeleztem vételi szándékomat ez idáig sikertelenül.

Életkörülményeim kapcsán változás állt elő, ami számomra fontossá teszi, hogy meg tudjam vásárolni a bérleményt.

Ezúton nyilatkozom arról is, hogy az Önök által korábban adott tájékoztatás megismerése után továbbra is fenntartom vételi szándékomat.

Kérem szíves kérelmem pozitív elbírálását és tájékoztatásomat az ügyintézési folyamatról.

Tisztelettel:

Windt Gábor

Kelt: Budapest, 2023.01.12

## 2. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szer

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

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/28574/2023

2023.01.23

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 13785/0/A/5 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Csalogány utca 21. ajtó:3.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	30	1 0	294/9982	társasház
-------	----	-----	----------	-----------

Bejegyző határozat: 999972/1999/

lakás	30	1 0	294/10000	társasház
-------	----	-----	-----------	-----------

Bejegyző határozat: 166602/1/1997/1997.10.02 törlő határozat: 999972/1999/

## 1. bejegyző határozat: 166602/1/1997/97.10.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166602/1/1997/97.10.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

### 3. melléklet

#### LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KSH törzsszám: 15735650-8411-321-01, adószám: 15735650-2-41; képviseli: Dr. Láng Zsolt polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről

**Bérlő neve:** Windt Gábor Imre

**Születési neve:** Windt Gábor Imre

**Születési hely, idő:**

**Anyja leánykori neve:**

**Személyi ig. száma:**

**Személyi azonosító jele:**

mint Bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**, **Bérbeadó és Bérlő együtt: Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

#### Előzmények:

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat megbízásából eljáró BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft. bérbeadó és Windt Gábor Imre bérlő 1994. január 24. napján lakásbérleti szerződést kötöttek, amely alapján Windt Gábor Imre bérbe vette a 13785/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület Csalogány u. 21. fszt. 3. szám alatti lakást. Az ingatlan, mint házfelügyelői szolgálati lakás, munkaszerződésben meghatározott feltételekkel került bérbeadásra. Windt Gábor a Főv. II. Ker. Ingatlankezelő Vállalattal 1994. január 19-én kötött, határozatlan időtartamra szóló házfelügyelői munkaszerződés alapján látta el feladatait az 1. sz. Bérlemény Gondnokság munkahelyi vezetőjének közvetlen utasításai szerint.

BUDÉP Kft. által 1999. április 13-án kiállított igazolás szerint Windt Gábor 1994. január 15-től 1999. február 8-ig volt a BUDÉP Kft. dolgozója - mint mellékfoglalkozású házfelügyelő -, a munkaviszony pedig közös megegyezéssel szűnt meg. Ezt az igazolást a lakás szolgálati jellegének megváltozása miatt adták ki.

Windt Gábor 2014. október 10. napján kelt kérelmében azzal fordult az Önkormányzathoz, hogy szíveskedjen részére bérbe adni a lakást. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 34/2015.(1.28.) határozatában úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az 1993. évi LXXVIII. törvény 75. § (1) bekezdése alapján határozatlan időre bérbe adja Windt Gábor jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó részére a Budapest II. kerület Csalogány u. 21. fszt. 3. szám alatt található lakást, azzal az együttes feltétellel, hogy

- a bérleti szerződés megkötésének napjáig rendezi fennálló tőke és késedelmi kamat díjtartozását;
- a lakás bérleti díját a bérleti szerződés megkötését követő hónap első napjától összkomfortos komfortfokozat fizeti.

Windt Gábor a használati díj tőke és késedelmi kamat tartozását határidőben rendezte, így a bérleti szerződés megkötésének nincs akadálya.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 33/2012.(II.23.) határozatával úgy döntött, hogy a BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft-t 2012. június 1. napjával végelszámolás útján jogutód nélkül megszünteti.

A BUDÉP Kft. végelszámolásának 2012. június 1-től kezdődő megindítása folytán a BUDÉP Kft. jelen bérleménnyel kapcsolatban korábban fennállt bérbeadói jogai és kötelezettségei a jelen bérleti szerződés (a továbbiakban: szerződés) aláírásával - minden külön további okirat aláírása nélkül - megszűnnek és a továbbiakban a jelen szerződés **Bérbeadója**, mint az ingatlan tulajdonosa gyakorolja jogfolytonosan a bérbeadói jogokat és teljesíti a bérbeadói kötelezettségeket, kivéve azokat, amelyek tekintetében a jelen szerződésben vagy külön okirattal mást határoz meg.

*Handwritten signature*



A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a Képviselő-testület 148/2012.(V.31.) határozata alapján felhatalmazta és megbízta a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: dr. Tas Krisztián vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, adószám: 14821888-2-41), mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviseletében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díjak számlázása és használati díjak közlése,
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérlet jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése,
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

A Megbízott elérhetőségei:

Telefonon:

Műszaki kérdésekben: 1-5999-066

Számlázással kapcsolatos kérdésekben: 1-5999-067

Fax: 1-5999-061

Honlap: [www.vf2.hu](http://www.vf2.hu)

E-mail: [ugyfelszolgalat@vf2.hu](mailto:ugyfelszolgalat@vf2.hu)

Személyes ügyintézés: telefonos egyeztetés alapján, illetve hétfőn és csütörtökön 8-12 óra között, szerdán 12-16 óra között.

Ügyfélszolgálat címe: Budapest, II. kerület, Felső Zöldmáli út 128-130.

## I.

### *A szerződés tárgya, a bérbeadás időtartama és célja*

- 1.1. A jelen szerződésben az Előzmények címszó alatt kifejtett indokok alapján a Bérbeadó határozatlan időre bérbe adja, a Bérlet pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület 13785/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület Csalogány u. 21. fszt. 3. szám alatt található ingatlant (a továbbiakban: **Bérlemény**). A Bérlet a lakásban egyedül lakik.
- 1.2. A Bérlemény egy szoba + konyha („amerikai típusú”), előszoba, valamint fürdőszoba+WC helyiségekből áll. A lakás összkomfortos komfortfokozatú és 30 m<sup>2</sup> alapterületű.
- 1.3. A bérlet célja a Bérlet által a Bérlemény kizárólag lakásként történő használata. A bérlet kiterjed a Bérlemény rendeltetésszerű használatát biztosító tartozékokra. Kiterjed továbbá a lakáshoz tartozó helyiségekre, ide értve a társasházi alapító okiratban meghatározott, a közös tulajdonban álló épületrészek, épület-berendezéseknek a Bérlemény tárgyát képező öröklakáshoz tartozó tulajdoni hányadának megfelelő mértékű használatára, kivéve az esetlegesen valamelyik tulajdonostárs kizárólagos használatban álló közös tulajdonú épületrészeket. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas és a rendeltetésszerű használatához szükséges tartozékokkal rendelkezik.

## 2.

### *A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja, valamint azok esedékessége és viselése*

- 2.1. A Bérlet a bérletért a jelen bérleti szerződésben meghatározott időponttól, **2015. április 1. napjától** kezdődően folyamatosan bruttó 620,- Ft/m<sup>2</sup>/hó (piaci alapú), azaz összesen **bruttó 18.600,- Ft/hó összegű lakbért** köteles fizetni.  
A lakbérrel együtt fizetendő külön szolgáltatások díja:  
- víz- és csatornahasználati díj, melynek összege bruttó 1.764,- Ft/hó,  
- szemétszállítási díj, melynek összege bruttó 577,- Ft/hó.  
A havi fizetendő díj összege összesen: **bruttó 20.941,- Ft**, amelyet minden tárgyhónap 15. napjáig előre esedékesen kell a Bérletnek megfizetnie.
- 2.2. A bérleti díj az un. rezsiköltségeket (a Bérlemény villany fogyasztásának díját, a kábel-TV szolgáltatás igénybevételének díját, a telefonhasználat díját, a fűtés és melegvíz szolgáltatás költségét és díját, stb.) nem foglalja magában. Ezek megfizetése a Bérlet kötelezettsége a bérleti díjon felül. Ezeket az összegeket az esedékességkor köteles a Bérlet megfizetni, és viselni azzal,



hogy ezek kifizetése megtörténtét – kivéve a kábel-TV, valamint a vonalas telefonszolgáltatás díját – a Bérbeadó felhívására köteles a Bérbeadó felé igazolni.

- 2.3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj, illetve a külön szolgáltatások késedelmes fizetése, vagy nem fizetése esetén a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérelőt a fizetésre felszólítani és ennek eredménytelensége esetén további 8 napon belül a szerződést – legalább 15 napos felmondási idő közbeiktatásával – az elmulasztott határnapot követő hónap végére felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni. A felmondás következtében a bérleti jogviszony megszűnik és a Bérelő köteles a lakást a felmondási határidő lejártakor kiüríteni, továbbá azt elhagyni.
- 2.4. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése alapján rendeletben meghatározta a bérbeadás feltételeit, és a bérleti díjat. A Bérbeadó a hivatkozott Ltv. rendelkezései alapján jogosult a fentiekről rendelkező rendeletei módosítására, ide értve a bérleti díj összegét is, és amennyiben a Bérbeadó a bérleti díjat önkormányzati rendelettel módosítja, akkor a jogszabályban meghatározott bérleti díj az irányadó, és a Bérelő köteles az így meghatározott bérleti díjat megfizetni.
- 2.5. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a külön szolgáltatások díját a Bérbeadó a Társasház, illetve a szolgáltató adatközlése nyomán évente felülvizsgálja és szükség esetén módosítja.

### 3.

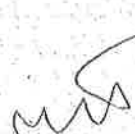
#### *A szavatosság*

- 3.1. A Bérbeadó szavatosságot vállal a Bérleménynek a Bérelő általi zavartalan használatáért. Kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérleményen nincsen olyan joga, amely a Bérelő bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja.
- 3.2. A Bérbeadó a bérlet fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. A Bérelő köteles a Bérbeadó megbízottja részére haladéktalanul bejelenteni írásban amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a Bérelő viseli.

### 4.

#### *A használat, illetve a használat átengedése*

- 4.1. A Szerződés fennállása alatt a Bérelő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A Bérelő a lakásból történő, két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a Bérbeadónak bejelenteni.
- 4.2. Amennyiben a Bérelő a lakásból való két hónapot meghaladó eltávozását írásban nem jelentette be, a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a szerződésszerű teljesítésre történt felhívásban meghatározott határidő eredménytelen lejártát követő 15 napon belül írásban felmondani a mindenkori jogszabályok rendelkezései szerint.
- 4.3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen, vagy véglegesen másnak további albérletbe nem adhatja, a használatot sem időlegesen, sem véglegesen át nem engedheti, csak a Bérbeadó rendeletének rendelkezései szerint a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával.
- 4.4. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt kizárólag lakás céljára használhatja, akár a részbeni más célú használathoz a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges a rendeletében foglaltak szerint.
- 4.5. A Bérelő a lakásba más személyt – házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- 4.6. Ha a Bérelő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik az épületben, vagy az épület központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben a Bérelő köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.



## 5.

### *A bérlet megszűnése, és az erre az esetre irányadó szabályok*

#### 5.1. A szerződés megszűnik, ha:

- a./ a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b./ a lakás megsemmisül,
- c./ az arra jogosult felmond,
- d./ a Bérelő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e./ a Bérelő a lakást elcseréli,
- f./ a Bérelőt a Magyarország területéről kiutasították,
- g./ a Bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h./ a Bérelő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- i./ a Bérelő lakásbérleti jogviszonya az Ltv. erejénél fogva megszűnik.

A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

#### 5.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérelő köteles a lakást a saját ingóságaitól, és az általa befogadott, vagy vele együttlakó személyek által kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni a Megbízott részére.

A Bérelő mindazt, amit a saját költségén a lakásban felszerelt, az állag sérelme nélkül leszerelheti, és elviheti.

#### 5.3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés megszűnése esetén a Bérleményt a szerződés megszűnésekor nem adja át a Megbízottnak, azt nem üríti ki, a szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik.

Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre annak kiürítéséig használati díjat, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is fizetni.

A használati díj összegét a Bérbeadó mindenkor hatályos önkormányzati rendelete rendelkezései határozzák meg.

## 6.

### *A Bérelő által végzendő munkákra vonatkozó rendelkezések*

#### 6.1. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a Bérelőt terhelik. A Bérelő ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

#### 6.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a Bérleményben – a fentiekén túl – semmiféle átalakítást, vagy felújítást, vagy bármilyen építési tevékenységet a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet. Amennyiben az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérelőt az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén további 8 napon belül a szerződést - 15 napos felmondási idő közbeiktatásával - a mindenkori jogszabályok rendelkezései szerint felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

## 7.

### *Vegyes rendelkezések*

#### 7.1. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérbeadó vagy a Megbízott írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a Bérelő felé, akkor azt a Bérelő részére a jelen szerződésben megjelölt Bérlemény címére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Ha a Bérelő a küldeményt nem veszi át, vagy azt a posta „nem kereste” jelzéssel kézbesíti vissza, a visszakézbesített iraton lévő bélyegző dátumát követő nap a határidő kezdete.

#### 7.2. A Bérelő kötelezettséget vállal és jelen szerződés aláírásával felhatalmazza a Bérbeadót és a Megbízottat arra, hogy a közműszolgáltatók előtt teljes körűen eljárjon, mely jogosultság nem mentesíti a Bérelőt a közműórák nevére történő átirása alól.


#### 7.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre



vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), továbbá az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995.(XII.18.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit, valamint a helyükbe lépő mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

- 7.4. A jelen szerződést, amely az akaratunkkal mindenben megegyezik elolvasás és értelmezés után személyazonosságunk igazolása mellett az alulírott helyen és napon helyben hagyva írtuk alá.

Budapest, 2015. március 11.

  
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
képviseli: Dr. Láng Zsolt  
polgármester

  
Windt Gábor Imre  
bérlő

Láng  
Imre

f.

**IGAZOLÁS (GTB-KT/L)**  
(Bizottsági, képviselő-testületi előterjesztéshez)

**Név: Windt Gábor Imre**  
**Cím: Csalogány u. 21. fszt. 3. (lakás)**

Egyenleg (2023.02.28.-ig):

Bérleti díj:	37.200 Ft
Víz és csatornahasználat:	3.528 Ft
Szemétszállítási díj:	1.154 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>41.882 Ft</b>

Késedelmi kamat (2023.02.28.-ig):

**3.433 Ft**

Kamat mérték: Ptk. szerinti

Utolsó havi díj:

Bérleti díj:	18.600 Ft
Víz és csatornahasználat:	1.764 Ft
Szemétszállítási díj:	577 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>20.941 Ft</b>

Felhívjuk a figyelmet, hogy az igazolás a – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. rendelkezésére álló bizonylatok alapján – megadott időpontokra vonatkozik.

Budapest, 2023. március 9.

  
Harján Dávid  
vezérigazgató

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A



**II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

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

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



### **Értékbecslési szakvélemény**

**a**

**1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt/3. szám alatti,**

**13785/0/A/5 helyrajzi számú albetéte,**

**természetben**

**T Á R S A S H Á Z I L A K Á S**

**1/1 tulajdoni hányada**

**forgalmi értékének meghatározásához**

Budapest, 2023. március 6.



## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

## Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2023.03.06.
Az értékbecslés hatálya:	2023.06.06.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

## Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás
Az ingatlan címe:	1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt/3. 13785/0/A/5
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 0 m <sup>2</sup> 0 db épület: 30 m <sup>2</sup> 1 db

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Viziváros városrészben, a Csalogány utca Fazekas utcai kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház földszinti, udvari lakása. A területen zártosított beépítésben 3-7 emeletes lakó és intézményi funkciójú épületek állnak egyben. A vizsgált ingatlan a Csalogány utca Fazekas utcai kereszteződésénél található, a közvetlen közelben lakóépületek és irodaházak állnak. A földszinti, illetve utcai bejáratú alagsori terekben jellemző az üzleti hasznosítás. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok kiválóak: 4-5 percen belül elérhetők a 4-6-os, illetve a fonódó villamosok megállói.

A társasház az 1940-es években épült, hagyományos téglá szerkezetű, szilárd földemes, fszt+4 emelet szintelosztású épület. A ház 2 földszinti üzletet és 15 lakást tartalmaz, melyek a belső, lépcsőházból közelíthetők meg. A szinteket egy kétkarú lépcső, és személylift köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. Az épület közös terei jó állapotban vannak, a homlokzat felújított. A vizsgált lakás a lépcsőházi előtérből közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű, az előtérből szoba-konyha és a fürdő-WC nyílik. A lakás falai vakoltak festettek, részben gipszkarton borításúak, a padozat kerámiával, burkolt, a mennyezetet gipszkarton betétek színesítik. A homlokzati nyílászárók hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetű ablakok. A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei felújított állapotúak, (mely a helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint bérleti felújítás eredménye). A lakás fűtését és használati melegvíz ellátását házközponti rendszer biztosítja, a megvilágítás mennyezetbe süllyesztett világítótestekkel megoldott. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 90-95 %-os.

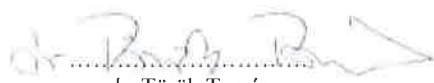
<b>Forgalmi érték:</b>		380 Ft/EUR
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	28 000 000 Ft	73 684 EUR
Hozadéki értékelés szerint	25 900 000 Ft	68 158 EUR
<b>Egyeztetett (végső) forgalmi érték</b>	<b>28 000 000 Ft</b>	<b>73 684 EUR</b>

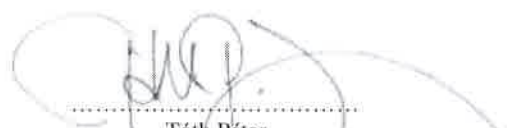
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az 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, 2023. március 6.

  
dr. Török Tamás  
jogász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő,

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

## TARTALOMJEGYZÉK

### VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### TARTALOMJEGYZÉK

#### 1. FELADATMEGHATÁROZÁS

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

#### 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

#### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

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

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

### MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- 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 1027 Budapest, Csalogány 21. fszt/3 13785/0/A/5 forgalmi értékét.

### 1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. február 7.
- értékelés zárása 2023. március 6.
- értékelés hatálya 2023. június 6. (3 hónap)

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

### 2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat
- társasházi alapító okirat

### 2.2. Szakértői módszer

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

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

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

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered

Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3. Korlátozó feltételek

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

Az értékelés során Megbízott méretadatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

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

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

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

### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Viziváros városrészben, a Csalogány utca Fazekas utcai kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház földszinti, udvari lakása.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt/3.
helyrajzi szám:	13785/0/A/5
terület (m <sup>2</sup> ):	30
társasházi tul. hányad	294/9482
helyiség típus:	lakás
tulajdonos:	Főváros II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)
tulajdoni hányad:	1/1
jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
jelzalog:	-
szolgalmak:	-
egyéb:	-
széljegy:	-

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

#### 3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, a Viziváros középső részén fekszik. A területen zárt sorú beépítésben 3-7 emeletes lakó és intézményi funkciójú épületek állnak vegyesen. A vizsgált ingatlan a Csalogány utca Fazekas utcai kereszteződésénél található, a közvetlen közelben lakóépületek és irodaházak állnak. A földszinti, illetve utcai bejáratú alagsori terekben jellemző az üzleti hasznosítás.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok kiválóak: 4-5 percen belül elérhetők a 4-6-os, illetve a fonódó villamosok megállói.

#### 3.3. Társasház

A társasház az 1940-es években épült, hagyományos téglá szerkezetű, szilárad födémű, fszt+4 emelet szintelosztású épület. A ház 2 földszinti üzletet és 15 lakást tartalmaz, melyek a belső, lépcsőházból közelíthetők meg. A szinteket egy kétkarú lépcső, és személylift köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. Az épület közös terei jó állapotban vannak, a homlokzat felújított, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs.

#### 3.4. Közművek, infrastruktúra

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



### 3.5. Albetét (fszt/3. szám alatti 13785/0/A/5 hrsz. lakás)

Az ingatlan természetben azonosítható, az ingatlan-nyilvántartásban valósnál kisebb mérettel szerepel.

- szintszám (albetétben belül): 1
- hasznos alapterület: 30 m<sup>2</sup>
- jellemző belmagasság: 2,8 m
- szobák száma: 1
- tájolás: északi (udvari)

A vizsgált lakás a lépcsőházi előtérből közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű, az előtérből szoba-konyha és a fürdő-WC nyílik. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	terasz	lakótér	terasz
		m2	m2	m2	m2
<b>13785/0//A/5</b>		<b>31,34</b>	<b>0,00</b>	<b>30,00</b>	<b>0,00</b>
közlekedő	kerámia	2,0			
szoba-konyha	kerámia	25,74			
fürdő-WC	kerámia	3,6			
<b>összesen</b>		<b>31,34</b>		<b>30,00</b>	

A lakás falai vakoltak festettek, részben gipszkarton borításúak, a padozat kerámiával, burkolt, a mennyezetet gipszkarton betétek színesítik. A homlokzati nyílászárók hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetű ablakok. A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei felújított állapotúak, (mely a helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint bérleti felújítás eredménye). A lakás fűtését és használati melegvíz ellátását házközponti rendszer biztosítja, a megvilágítás mennyezetbe süllyesztett világítótestekkel megoldott.

**A lakás szakipari szerkezetei jó állapotúak az épületgépészeti rendszerei korszerűek, gazdaságosan üzemeltethetőek, az ingatlan funkciójának megfelelő használatra alkalmas.**

**A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 90-95 %-os.**

### 3.6. Funkció, hasznosítás

#### Aktuális hasznosítás

A lakást a tulajdonos önkormányzat a vizsgálat idején bérbeadással hasznosította, a bérleti szerződést nem bocsátották rendelkezésünkre.

#### Alternatív hasznosítás

Az ingatlan elsősorban funkciójának megfelelő, lakó célú hasznosításra alkalmas. Alternatív hasznosítás lehet az irodaként történő használat.

### 3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
központi fekvés	földszinti udvari fekvés, északi tájolás
felújított állapot	
Lehetőségek	Kockázatok

## 4. PIACI HELYZET

### 4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendelték el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem éreztette hatását.

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világgazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása kapcsán további 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.

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

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

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

## 4.2. Lakáspiac

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, így az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A 2022-es évben minden lakástípusnál és régióban nőttek az négyzetméterárak a 2021-es átlaghoz képest, a trend azonban az év második felére megváltozott, az áremelkedés üteme lassult, a negyedik negyedévben pedig már sok helyen csökkenés volt tapasztalható. Országos

átlagban a használt lakások árai 4, a házak árai pedig 5 százalékkal mérséklődtek 2022 III. negyedévéhez képest.

A változás a fővárost is elérte, ahol a lakások árában érezhető a fordulat: a használt téglalakások ára 3,5 százalékkal, a paneleké 2,5 százalékkal csökkent átlagosan Budapesten.

A budapesti téglalakások átlagos négyzetméterára Az Otthon Centrum adatai alapján, 963 ezer forint volt 2022 utolsó három hónapjában. A legdrágább továbbra is az V. kerület 1,2 millió forintos átlagos négyzetméterárral, amelyet holtversenyben a II. és III. kerület követ 1,12 millióval. Szintén milliós négyzetméterárat mért az Otthon Centrum a XI., XII. és XIII. kerületben.

2022 utolsó hónapjaiban jelentős mértékben csökkent a lezárt lakáspiaci tranzakció száma a korábbi év azonos időszakához képest. A vevők elbizonytalanodása a magas hitelkamatokra, és az elszabadult inflációra vezethető vissza. A kamatok emelkedésére rendkívül érzékeny az ingatlanpiacnak, hiszen bizonyos területeken akár az 50 százalékot is elérte a hitelből ingatlant vásárlók aránya (ahol a hitel aránya jelentősen meghaladta az önerőét).

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti.

## 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

## 5.2. Összehasonlító értékelés

### Szegmentáció

A vizsgált ingatlan egy cca. 90 éves, 4 emeletes, társasház, földszinti, udvari lakása, felújított állapotban.

- Méret tekintetében a 25-40 m<sup>2</sup>-es lakások jelentik a legmegfelelőbb összehasonlítást, de megfelelő korrekcióval nagyobb környékbeli lakások is figyelembe vehetők.
- Lokáció tekintetében a II. kerület belvárosához közeli városrészeiben, Újlakon, illetve az Országút városrészben fekvő ingatlanok tekinthetők meghatározónak.
- Az állapot is fontos tényező, de az változtatható, így jobb állapotú lakások is bevonhatók a vizsgálatba.

### Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m <sup>2</sup>
<b>Lakások, (adás-vételi és kínálati árak)</b>						
Bp., II. Kurucles Tárogató út (2020.08.)	-	36	Az 1930-as években épült társasház földszinti átlagos állapotú 1 szoba + étkezős lakása, (utolsó idegen tulajdonú egység)		<b>27,0</b>	<b>750</b>
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.		<b>15,1</b>	<b>686</b>
Bp., II. Hűvösvölgy Ötvös J. u. (2022.10.)	-	25	1920-as években épült, 4 szintes villaépület algsorában fekvő, felújított, szoba konyhás lakás, fürdő-WC-vel gázkonvektoros fűtéssel.		<b>18,3</b>	<b>732</b>
Bp., II. Viziváros Jurányi u. (2023.03.)	-	37	1920-as években épült, 4 szintes társasház földszinti udvari felújított 1 szobás, házközponti fűtéses lakása	<b>44,9</b>		(1 213)
Bp., II. Viziváros Bem J. u. (2023.03.)	-	41	1940-es években épült, 4 szintes társasház földszinti udvari felújított 1,5 szobás, teraszos, házközponti fűtéses lakása	<b>59,9</b>		(1 460)

### Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.



### Elsődleges korrekciók

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

### Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat. Az ingatlanok azonos területen fekszenek.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából minden lakással szemben alkalmazunk korrekciót.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. A kisebb ingatlanokkal szemben negatív, a nagyobbal szemben pozitív korrekciót érvényesítünk.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok (homlokzati anyagok, burkolatok, beépített bútorok), műszaki megoldások (liftek, árnyékoló, stb.), épületgépészeti berendezések (klíma, stb.) használata, illetve beépítése.
- *Az 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.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok				
			1.	2.	3.	4.	5.
Település		Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp. II.	Bp. II.
Utca, hrsz.		Csalogány	Tárogató	Áfonya	Ötvös J.	Jurányi	Bem J.
Házszám		21					
Emelet		fszt/3	fszt.	fszt.	als	fszt.	fszt.
Jelleg			lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek terület	m2	0	0	0	0	0	0
Épület összterület	m2						
Lakótér 100%	m2	30,0	36,0	22,0	25,0	37,0	41,0
Egyéb 30%	m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Terasz, erkély 50%	m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Redukált terület</b>		<b>30,0</b>	<b>36,0</b>	<b>22,0</b>	<b>25,0</b>	<b>37,0</b>	<b>41,0</b>
Kínálati ár	eFt					44 900	59 900
Értékesítési ár	eFt		27 000	15 100	18 300		
Dátum			2020.08.	2021.01.	2022.10.	2023.03.	2023.03.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	968,571	750,00	686,36	732,00	1213,51	1460,98
Kínálati korrekció			0%	0%	0%	-10%	-10%
Üzletrész / ingatlan vásárlás			0%	0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció			10%	10%	0%	0%	0%
Fajlagos érték	eFt/m2	943,808	825,000	755,000	732,000	1092,162	1314,878
Kiindulási érték		100%	100%	100%	200%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%					
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			5%	-5%	-5%
megközelítés, közlekedés		100%	10%	5%			
épületen belüli elhelyezkedés		100%			5%		
méret		100%					
épületszerkezet		100%					
szakipar		100%		10%	10%	-5%	-5%
épületgépészet		100%		5%	5%		
építészeti karakter		100%					
funkció, alaprajz		100%					-10%
önállóság, intimitás		100%					
egyéb (terasz)		100%					-5%
Korrekció mértéke			110%	120%	125%	90%	75%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		907,500	906,000	915,000	982,946	986,159
Súly		5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	939,521					
<b>Becsült érték</b>	<b>Ft</b>	<b>28 185 627</b>					

**A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,  
összesen, kerekítve 28,0 M Ft.**

**A becsült érték használt lakóingatlanra vonatkozik, így az 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 <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Bérleti díj eFt/hó	Havi bérleti díj Ft/m <sup>2</sup>	Havi bérleti díj EUR/m <sup>2</sup>
<b>lakások bérleti díja</b>						
Bp., II. Országút Fényes Elek u. (2022.05.)	-	L:65 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, felújított állapotú, 3 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakása	<b>270,0</b>	4 154	(11,1)
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	<b>160,0</b>	4 848	(12,2)
Bp., II. Lövőház u. (2022.09.)	-	L:30 T: G:- Tá:-	1930-as években épült, liftes társasház 5. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	<b>140,0</b>	4 666	(11,8)
Bp., II. Bem rkp. (2023.03.)	-	L:28 T: G:- Tá:-	1930-as években épült, liftes társasház 1. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás, galériázott, udvari garzonlakása, gázkonvektoros fűtéssel	<b>180,0</b>	6 428	(16,9)
Bp., II. Varsányi udvar (2023.03.)	-	L:39 T: G:- Tá:-	1930-as években épült, liftes társasház 7. emeleti, felújított, panorámás garzonlakása, házközponti fűtéssel	<b>160,0</b>	4 102	(10,8)

#### Bérleti bevételek

- A bérbeadásnál a lakás tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, felújított állapotban, és a két lakrész külön-külön történő hasznosítását modelleztük;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a lakás méretét és felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált lakás esetében 140,0 eFt/hó, (12,2 EUR/m<sup>2</sup>/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 90%-on számszerűsítjük.

**Bérbeadás költségei**

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

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= 380,0 Ft				90%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
<b>I. BÉRLETI BEVÉTEL</b>	<b>30</b>	<b>30</b>			<b>368</b>	<b>140 000</b>		<b>1 512 000</b>
#HIV!	30	30	12,28	4 667	368	140 000	90%	1 512 000
<b>II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI</b>								<b>219 000</b>
Management		fő		0				0
Biztosítás						14 250 000	0,20%	28 500
Közmű költség		(bérlo fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlo fizeti)						0
Felújítási alap		30		475 000		14 250 000	1,00%	142 500
Építményadó		30		1 600				48 000
<b>III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL</b>								<b>1 293 000</b>
Tőkésítési ráta							5,00%	
<b>IV. DIREKT TÖKÉSIÉRTÉK</b>					<b>862 000</b>			<b>25 860 000</b>

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke,  
összesen, kerekítve 25,9 M Ft.  
A becsült érték 0% ÁFÁ-t tartalmaz.

## 5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	380
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	28 000 000	73 684
Hozadéki értékelés	0%	25 900 000	68 158
<b>Egyeztetett érték , kerekítve</b>		<b>28 000 000</b>	<b>73 684</b>



## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan becsült végső forgalmi értéke  
összesen, kerekítve  
28,0 M Ft, azaz  
huszonnyolcmillió forint.**

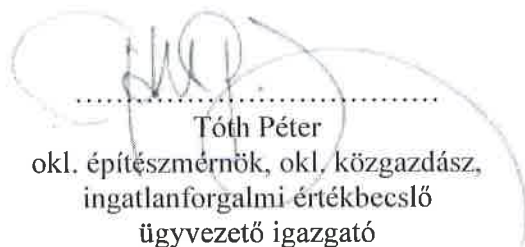
**Az érték használt lakóingatlanra vonatkozik a becsült érték 0% ÁFÁ-t tartalmaz.**

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az 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, 2023. március 6.



dr. Török Tamás  
jogász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/28574/2023  
2023.01.23

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 13785/0/A/5 helyrajzi szám**

1027 BUDAPEST II.KER. Csalogány utca 21. ajtó:3.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	30	1 0	294/9982	társasház
-------	----	-----	----------	-----------

Bejegyző határozat: 999972/1999/

lakás	30	1 0	294/10000	társasház
-------	----	-----	-----------	-----------

Bejegyző határozat: 166602/1/1997/1997.10.02 törlő határozat: 999972/1999/

1. bejegyző határozat: 166602/1/1997/97.10.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166602/1/1997/97.10.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

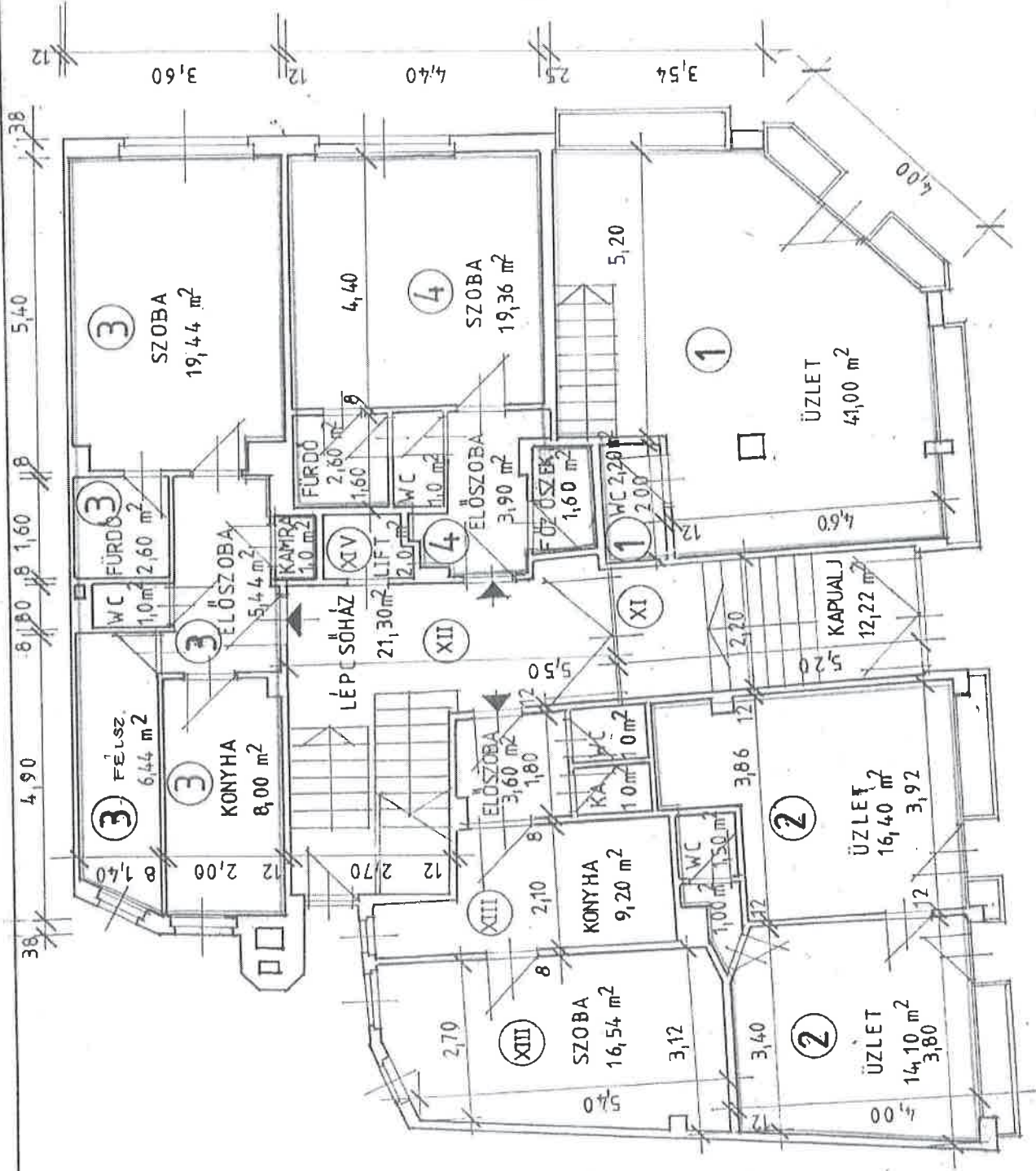
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**



ALAPTERÜLETI  
FELMÉRÉS M:1:100  
BP. II. Csalogány u. 21.

közös tulajdon

XI KAPUALJ	12,22 m <sup>2</sup>
XII LÉPCSŐHÁZ	21,30 m <sup>2</sup>
XIII HÁZFELÜGYELŐI LAKÁS	31,34 m <sup>2</sup>
XIV LIFT	2,00 m <sup>2</sup>

külön tulajdon

1.sz ALBETÉT fsz + pince	65,20 m <sup>2</sup>
2.sz ALBETÉT	33,00 m <sup>2</sup>
3.sz ALBETÉT	43,92 m <sup>2</sup>
4.sz ALBETÉT	28,46 m <sup>2</sup>



FKFH 1997.10.02.  
33160920001997



A b...  
ny...  
B... X...  
Z...

# Társasháztulajdont alapító okirat

**Budapest, II.ker. Csalogány u.21.**

---

**1997**

**Budapest II. ker. Önkormányzat**

**Társasháztulajdont alapító okirat****Budapest, II. ker. Csalogány u.21.****I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi II. kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló budapesti II. ker. 4435 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 13785 hrsz-ú, természetben Budapest, II. ker. Csalogány u.21. szám alatti házingatlant a mellékelt tervrajzok és műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nemlakás céljára szolgáló helyiségei jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nemlakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkorai tulajdonostársak közös tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései 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:

- |   |    |
|---|----|
| <b>I. Telek</b>   | 26 |
| <b>II. Alap- és felmenő falak, válaszfalak, kémények</b>  |    |
| <b>III. Alagsori-, közbenső- és zárófödémek, a tetőszerkezet héjalással együtt</b>                    |    |
| <b>IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek</b>   |    |
| <b>V. Bádogos szerkezetek</b>   |    |
| <b>VI. Homlokzatburkolat, lábazat</b>   |    |
| <b>VII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei</b>   |    |
| <b>VIII. Gázkazán, központifűtés vezetékei, berendezési tárgyak</b>                                   |    |
| <b>IX. Felvonó, a gépészeti berendezéseivel</b>   |    |
| <b>X. Víz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdonú illetőségek ágvezetéke</b>                      |    |
| <b>XI. Csatorna alap- és ejtóvezeték a külön tulajdonú illetőségek ágvezetéke</b>                     |    |
| <b>XII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdonú illetőségek árammérő órája</b>                        |    |
| <b>XIII. A gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdonú illetőségek foglalkoztatási mérő órája</b> |    |
| <b>XIV. Az épület valamennyi, itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgya</b>             |    |

**EGYÉB KÖZÖS TULAJDONOK**

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>XV. Lépcső</b>     | 1.20 m <sup>2</sup>  |
| <b>XVI. Tárolótér</b> | 82.00 m <sup>2</sup> |
| <b>XVII. Tároló</b>   | 1.00 m <sup>2</sup>  |
| <b>XVIII. Tároló</b>  | 34.50 m <sup>2</sup> |



XIX. Tároló	11.00 m2
XX. Tároló	21.20 m2
XXI. Kazánház	25.00 m2
XXII. Felvonóakna	2.00 m2
XXIII. Lépcsőház	21.30 m2
XXIV. Kapualj	12.20 m2
XXV. Felvonó	2.00 m2
XXVI. Lépcsőház	16.50 m2
XXVII. Felvonó	2.00 m2
XXVIII. Erkély	0.80 m2
XXIX. Lépcsőház	16.50 m2
XXX. Felvonó	2.00 m2
XXXI. Erkély	0.80 m2
XXXII. Lépcsőház	16.50 m2
XXXIII. Felvonó	2.00 m2
XXXIV. Erkély	0.80 m2
XXXV. Lépcsőház	16.50 m2
XXXVI. Felvonó	2.00 m2
XXXVII. Erkély	0.80 m2
XXXVIII. Padlástér	
Brutto	150.00 m2
Netto	90.00 m2
XXXIX. Lépcsőház	16.50 m2
XL. Padlástér	11.40 m2
XLI. Tároló	19.80 m2
XLII. Mosókonyha	11.76 m2
XLIII. Tároló	3.20 m2
XLIV. Tároló	1.50 m2
XLV. Felvonógépház	4.00 m2

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 tulajdoni hányadból áll.

#### B. Külön tulajdon

1. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/1** számú tulajdoni lapon **13785/A/1** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21.sz. alatti, 46.36 m2 (kerekítve: **46** m2) hasznos alapterületű fszt-i **üzlet** a hozzá tartozó: raktár, WC helyiségekkel, 6.00 m2 alapterületű kirakattal, együttesen 49.36 m2 (kerekítve: **49** m2) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **481/10.000** hányad.

2. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **2.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/2** számú tulajdoni lapon **13785/A/2** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21.sz. alatti, 33.45 m<sup>2</sup> (kerekítve: **33** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű fszt-l **iroda** a hozzá tartozó: konyha, közlekedő, WC helyiségekkel, 4.35 m<sup>2</sup> alapterületű kirakattal, együttesen 35.63 m<sup>2</sup> (kerekítve: **36** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **354/10.000** hányad.
3. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **3.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/3** számú tulajdoni lapon **13785/A/3** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **fsz.1.** sz. alatti **1+1/2** szobás, 43.73 m<sup>2</sup> (kerekítve: **44** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **432/10.000** hányad.
4. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **4.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/4** számú tulajdoni lapon **13785/A/4** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **fsz.2.** sz. alatti **1** szobás, 28.36 m<sup>2</sup> (kerekítve: **28** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: főzőfüke, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **274/10.000** hányad.
5. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **5.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/5** számú tulajdoni lapon **13785/A/5** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **fsz.3.** sz. alatti **1** szobás, 29.87 m<sup>2</sup> (kerekítve: **30** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **294/10.000** hányad.
6. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **6.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/6** számú tulajdoni lapon **13785/A/6** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **I.em.1.** sz. alatti **2+1/2** szobás, 67.13 m<sup>2</sup> (kerekítve: **67** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 67.93 m<sup>2</sup> (kerekítve: **68** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **667/10.000** hányad.
7. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **7.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/7** számú tulajdoni lapon **13785/A/7** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **I.em.2.** sz. alatti **2+1/2** szobás, 70.69 m<sup>2</sup> (kerekítve: **71** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, közlekedő, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 71.49 m<sup>2</sup> (kerekítve: **71** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **697/10.000** hányad.
8. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **8.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/8** számú tulajdoni lapon **13785/A/8** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **I.em.3.** sz. alatti **2+1/2** szobás, 69.90 m<sup>2</sup> (kerekítve: **70** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 70.70 m<sup>2</sup> (kerekítve: **71** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **697/10.000** hányad.
9. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **9.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/9** számú tulajdoni lapon **13785/A/9** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **II.em.1.** sz. alatti **2+1/2** szobás, 67.13 m<sup>2</sup> (kerekítve: **67** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 67.93 m<sup>2</sup> (kerekítve: **68** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **667/10.000** hányad.
10. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **10.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/10** számú tulajdoni lapon **13785/A/10** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **II.em.2.** sz. alatti **2+1/2** szobás, 70.69 m<sup>2</sup> (kerekítve: **71** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, közlekedő, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 71.49 m<sup>2</sup> (kerekítve: **71** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **697/10.000** hányad.
11. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **11.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/11** számú tulajdoni lapon **13785/A/11** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **II.em.3.** sz. alatti **2+1/2** szobás, 69.60 m<sup>2</sup> (kerekítve: **70** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 70.40 m<sup>2</sup> (kerekítve: **70** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **687/10.000** hányad.
12. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **12.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/12** számú tulajdoni lapon **13785/A/12** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **III.em.1.** sz. alatti **2+1/2** szobás, 67.13 m<sup>2</sup> (kerekítve: **67** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 67.93 m<sup>2</sup> (kerekítve: **68** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **667/10.000** hányad.
13. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **13.** számmal jelölt, Budapest II.ker. **4435/13** számú tulajdoni lapon **13785/A/13** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. **III.em.2.** sz. alatti **2+1/2** szobás, 70.69 m<sup>2</sup> (kerekítve: **71** m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, közlekedő, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 71.49 m<sup>2</sup> (kerekítve: **71** m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **697/10.000** hányad.

14. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest II.ker. 4435/14 számú tulajdoni lapon 13785/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. III.3. sz. alatti 2+1/2 szobás, 69.60 m<sup>2</sup> (kerekítve: 70 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 70.40 m<sup>2</sup> (kerekítve: 70 m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 687/10.000 hányad.
15. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest II.ker. 4435/15 számú tulajdoni lapon 13785/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. IV.1. sz. alatti 1 szobás, 61.91 m<sup>2</sup> (kerekítve: 62 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: fülke, hall, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 62.71 m<sup>2</sup> (kerekítve: 63 m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 618/10.000 hányad.
16. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest II.ker. 4435/16 számú tulajdoni lapon 13785/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. IV.2. sz. alatti 2+1/2 szobás, 70.69 m<sup>2</sup> (kerekítve: 71 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, közlekedő, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 71.49 m<sup>2</sup> (kerekítve: 71 m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 697/10.000 hányad.
17. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest II.ker. 4435/17 számú tulajdoni lapon 13785/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Csalogány u.21. IV.3. sz. alatti 2+1/2 szobás, 69.60 m<sup>2</sup> (kerekítve: 70 m<sup>2</sup>) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: hall, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 1.60 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel, együttesen 69.60 m<sup>2</sup> (kerekítve: 70 m<sup>2</sup>) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 687/10.000 hányad.

### III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

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

### IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

#### 1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nemlakás 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 eszmel 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 telek és épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretét között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

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

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



#### 4. Építkezés

Az ingatlanra - a helyszínrajzon szereplő 50.sz. bejegyzés szerint - 125593/74-es építési korlátozás van érvényben. Ennek értelmében: az ingatlan a METRO védelmi zónájában fekszik, ezért az ingatlanon építkezni csak a vonatkozó előírásoknak megfelelően lehet.

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségeiben 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. XLV. sorszám alatt felvett 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) mindenkor 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 mindekor 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 határoz:

- A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről,
- az év közben terven kívül felmerült - a közgyűlés által a későbbiekben meghatározott - összeghatárt meghaladó munkák elvégzéséről,
- a felújítási alap képzéséről és annak esedékességéről,
- az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- az alapító okirat módosításáról,
- a közös tulajdon megszüntetéséről,
- 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 tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat fejtűntetésével 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 határozat 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 érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat 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 készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, 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 tulajdonostársától utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgathatja és amennyiben azok a közösség érdekelvel nem ellenkeznek, a lehetőségeihez 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 - felhatalmazásának megfelelően - 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 képviselettel 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 mindenkorai 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 közös tulajdon fejlesztését célzó alap a tulajdonostársak kötelező jellegű befizetéseiből nem hozható létre.

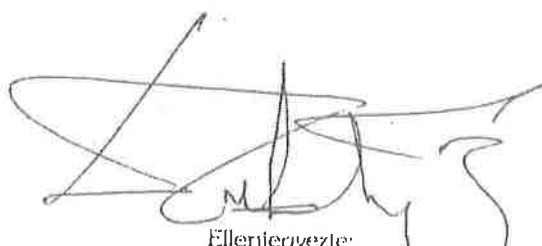
A felújítási alap a közös tulajdon fejlesztésére csak az összes tulajdonostárs egyhangú hozzájárulásával használható fel.

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, 1997.március 03.

  
Ellenjegyezte:  
dr. Rubovszky György ügyvéd

a II.ker.Önkormányzat megbízásából:

  
dr. Petrovics József  
ügyvezető  
Város FM Kft





homlokzatok



bejárat



lépcsőház



szoba



fürdő



fürdő



szoba



szoba



szoba



szoba



részletek



burkolat



bejárat



fürdő



# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt. 3. szám alatti

13785/0/A/5 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű  
ingatlanról



# ÉRTÉKELŐ LAP

1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt. 3. szám alatti

13785/0/A/5 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci, nettó forgalmi értéke:

27 200 000,- Ft.

azaz

Huszonhétmillió-kettőszázezer forint.

Budapest, 2023. február 13.

Készítette:



.....  
Mikó Sándor  
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  
1027 Budapest, Mechwart liget 1.

### **1.2 Megbízás tárgya**

1027 Budapest, Csalogány utca 21. szám alatti lakás nyíltpiaci nettó értékének becslése.

### **1.3 Szakértő megbízása**

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

## **2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE**

### **2.1. Adatszolgáltatás**

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

### **2.2. Értékelés módszere**

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2023. február 13.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

### 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 elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

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

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

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

### 2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

### 3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, frekventált csomópontjához, a Batthyány térhez közel, a Fazekas utca és Csalogány utca sarkánál helyezkedik el.

A vizsgált ingatlan bejárata a Csalogány utcáról nyílik.

A terület közlekedési szempontból jónak tekinthető.

Gyalogosan a menetrend szerinti autóbuszokkal és a közeli metróval. A vizsgált ingatlan magas forgalmú, zajos környéken található. A gyalogosforgalom átlagos.

Az ingatlan előtt fizetős parkolási lehetőség korlátozott számban lehetséges.

A vizsgált ingatlan környezete infrastrukturális szempontból jónak tekinthető. Az ingatlanhoz közel kiskereskedelmi egységek találhatóak. Közelében OTP, gyógyszertár, piac, éttermek, kis-és nagykereskedelmi egységek találhatóak. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Mammut), vagy szórakozási lehetőségek (színház, mozi...) is közel vannak. Az ingatlan környezetében elsősorban városközponti, több emeletes épületek találhatóak. Az ingatlantípusokon belül jellemző a bérházas/társasházas épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet.

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan az 1920-as évek végén épült, hagyományos építési technológiával.

A vizsgált ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A vizsgált ingatlan a lépcsőházból közvetlenül megközelíthető magassföldszinten lévő lakás.

A bejárati ajtón keresztül az előszobába jutunk, ahonnan a fürdőszoba nyílik. A lakótér a konyhával került összeépítésre. Az ingatlan burkolata a fürdőszobában hidegburkolat (kő), általános állapota jó, a szobában parketta. Az ingatlanban egyedi vízőra került felszerelésre. A fűtése a ház központi rendszeréről történik. A melegvizet elektromos bojler szolgáltatja. Az ingatlan általános állapota felújított. A falak festettek, a fürdőszobai szaniterek, szerelvények újszerűek, a padlóburkolatok szintén újszerűek, az ablakokon biztonsági rács található és a mennyezeten gipszkarton álmennyezet került beépítésre. A konyhában beépített bútorzat és elektromos tűzhely került elhelyezésre.

#### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt. 3. szám
Helyrajzi szám:	13785/0/A/5
Típusa:	lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	30 m <sup>2</sup>
Épület építési éve:	1920 körül
Építési mód:	Hagyományos
Megjegyzés:	nincs

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításon 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 mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

### 4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (906 833,- Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével (30 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$906\,833,- \text{ Ft/m}^2 * 30 \text{ m}^2 = 27\,205\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

27 200 000,- Ft.

### 4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt. 3. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. február 13.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét**

**27 200 000,- Ft.**

azaz

**Huszonhétmillió-kettőszázezer 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 értébecslő 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 történt.

Budapest, 2023. február 13.

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Királycsanak S. u. 55.  
Adószám: 12981531-2-41

  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

## Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja: 1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt. 3.  
2023.02.13

ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű, fk=félkomfort

FELEPÍTMENYES INGATLAN ÉRTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Ossze-hasonlító - 1	Ossze-hasonlító - 2	Ossze-hasonlító - 3	Ossze-hasonlító - 4	Ossze-hasonlító - 5	Ossze-hasonlító - 6
1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt. 3.		1027 Budapest, Csalogány utca 21. fszt. 3.	1027 Budapest Csalogány utca lakás	1027 Budapest Csalogány utca lakás	1027 Budapest Csalogány utca lakás	1027 Budapest Csalogány utca lakás	1027 Budapest Fazekas utca lakás	1027 Budapest Medve utca lakás
Cím		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Komfortfokozat		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Lakás állapota		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Ház állapota		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Ház kora:		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Gazdasági tényezők:		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Ár (Ft)		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Bontási/Kompenz. költség		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Korrigált Ár		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Lakás hasznos területe (m2)		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Tároló hasznos területe (m2)		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Egységár (Ft/m2)		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Fajlagos ár Ft		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Telek érték		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Tulajdonátr. viszonya/típusa		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Korrekciós tényező		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Korrigált ár		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920
Korrigált ár (Ft/m2)		ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
ELHELYEZKEDEÉS, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90
ÉPÜLET ÁLLAGA		0,85	0,95	0,90	1,05	0,85	0,95	0,95
MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNÁLHATÓSÁG		0,85	0,95	0,90	1,05	0,85	0,95	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		906 238	942 281	938 732	877 905	901 708	877 230	877 000
Kerekített értékek		906 000	942 000	938 000	877 000	901 000	877 000	877 000

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)		906 833	906 833	906 833	906 833	906 833	906 833	906 833
Teljes terület		m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Figyelembe vett terület		m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Tároló területe		m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Tároló értéke Ft		27 205 000	27 205 000	27 205 000	27 205 000	27 205 000	27 205 000	27 205 000
Lakás becsült értéke (Ft)		27 205 000	27 205 000	27 205 000	27 205 000	27 205 000	27 205 000	27 205 000

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő