

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

Előterjesztő: Dr. Toók Gabriella osztályvezető
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Döntés a **Budapest, II. kerület Szemlőhegy utca 8/B alagsor 1. szám** alatti önkormányzati tulajdonú lakás értékesítéséről

Ügyintéző: dr. Endré né dr. Varga Lúcia

Ügyiratszám: XI-56/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, II. kerület 12927/1/A/1 hrsz.** alatt felvett, természetben **1022 Budapest, Szemlőhegy utca 8/B alagsor 1. szám** alatt található, 55 m² alapterületű, üresen álló lakás megnevezésű ingatlan (*1. melléklet - tulajdoni lap*).

A négy lakásból álló társasházban nevezett lakás az **utolsó önkormányzati tulajdon, 1628/10000** tulajdoni hányaddal.

A lakás a Szemlőhegy és Áldás utca kereszteződésének közelében helyezkedik el, Budapest II. kerületének belső, frekventált részén, a klasszikus Rózsadombon található, mely a főváros legmagasabb presztízsű lakóövezeteinek egyike. A terület zöldövezeti, a legtöbb telekről panoráma nyílik a Duna irányába, de a környezeti és zajterhelés csekély. Emellett közel van a belvároshoz és a közlekedés is kedvező. Az utak aszfaltozottak, jó minőségűek. A Szemlőhegy utca ezen a szakaszán enyhe lejtésű, jó burkolatminőségű közút, közepes mértékű áthaladó gépjárműforgalommal.

Tömegközlekedési eszközök közül busz vezet a budai belváros, illetve a Nyugati pályaudvar irányába, ahonnan a 4-es és 6-os villamos, valamint a metró már elérhető. Gépkocsival szintén könnyen megközelíthető a terület. Parkolni közvetlenül a ház előtt az utcán lehet, a parkolás fizetős.

A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel jól ellátott.

A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú társasházakkal családi és sorházakkal, valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet.

A szabadon álló beépítésben álló, „T” alaprajzú épületet 1898-ban emelték, alagsor és magaspöldszint elosztással, 1910-ben egészítették ki egyik szárnyát emeletráépítéssel. Az épület 4 lakást tartalmaz, melyek jellemzően önálló bejáratúak, közös területek a pincében található tárolók. A társasház telke szabálytalan négyszög alakú, az ingatlan gépkocsival történő megközelítése, elméletileg az idegen tulajdonú 12927/2 hrsz-ú ingatlan nyelén (mely a vizsgált társasház déli oldalán húzódik) lehetséges, ennek jogi biztosításáról (szolgálat) nincs tudomásunk. Az épület közös terei és homlokzatai felújítandó állapotúak, a telek területet elvadult növényzet borítja.

Az épület hagyományos építési technológiával készült, a múlt század elején. A külső homlokzat vakolt fal, a lábazata kővel burkolt. A polgári stílusú ház külső képe leromlott, a homlokzat hiányos. Az épület évek óta üresen áll, lakatlan.

Az ingatlan az alagsorban található, bejárata a ház utca felőli oldalán. A lakás közvetlenül az udvar felől érhető el. A falakon a beázás nyomai láthatóak, a vakolat sok helyen hiányzik. A fűtésről egy gázkonvektor gondoskodik. A külső és belső nyílászárók fából készültek, állapotuk felújítandó. Az ablakok a társasház udvarára tekintenek.

A lakás alapterülete 55 m², amely előszoba, 2 szoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba kialakítású. A szobák parkettázottak, a konyha, előszoba, hall, kamra kő borítású. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosítja. A konyhában egy régi kézmosó és egy gáztűzhely található, minden egyéb eszköz leszerelésre került. A lakás üres, leromlott állapotban van. A lakás szakipari szerkezetei és burkolatok erősen elhasználódtak, cserélendők. A válaszfalakon szerkezeti repedések találhatóak. Minden falon vízesedésből adódóan vakolatmálás, és penész foltok láthatóak.

A lakás adatai:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| a) helyrajzi szám: | 12927/1/A/1 |
| b) szobák száma: | 1 egész és 1 félszoba |
| c) alapterülete: | 55 m ² |
| d) tulajdoni hányad: | 1628/10000 |

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület 12927/1 hrsz.-ú ingatlan 70015 azonosítószámmal a Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál megnevezésű régészeti lelőhelyen fekszik.

A társasház törzslapján a következő bejegyzések szerepelnek:

- helyi építészeti örökségvédelem alatt áll a 37/2013.(V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján, bejegyző határozat száma: 79425/2/2014.;
- terheli 71459/1/2011. határozatszámmal vezetékjog 19 m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.);
- terheli 137262/2/2012. határozatszámmal vezetékjog 15 m² területre (7103/111/2012), jogosult ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.);
- terheli 141785/2/2012. határozatszámmal vezetékjog 8 m² területre (7103/135/2012. 7103/136/2012), jogosult az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.).

A négy lakásból álló társasház 12927/1/A/2, 12927/1/A/3 és 12927/1/A/4 hrsz.-ú lakásai a Feszli Villa Ingatlanhasznosító Kft. 1/1 tulajdonában állnak (2. melléklet – tulajdoni lapok).

A Feszli Villa Ingatlanhasznosító Kft. ügyvezetője dr. Szebeni Annamária 2022. október 17. napján kelt kérelmében előadta, hogy mivel ők a Budapest belterület 12927/1/A/2, 12927/1/A/3 és 12927/1/A/4 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosai és az Önkormányzati tulajdonú 12927/1/A/1 hrsz. alatti ingatlanon kívül nincsen több önálló ingatlan a társasházban, ezért tájékoztatják az Önkormányzatot arról, hogy a Társasház halaszthatatlan felújításra szorul, melynek várható költségei meghaladják az 500.000.000,- Ft-ot, azaz ötszáz millió forintot. A fenti költségek tulajdoni hányaduk arányában terhelik a tulajdonostársakat, s ennek alapján az Önkormányzatnak is jelentős kiadása keletkezik. A fentiek elkerülése érdekében a Feszli Villa Ingatlanhasznosító Kft. meg kívánja vásárolni a Budapest belterület 12927/1/A/1 hrsz. alatt felvett ingatlan kizárólagos, 1/1 tulajdonjogát. Kéri az értékesítési eljárás lefolytatását és arról az írásbeli tájékoztatást (3. melléklet – vételi kérelem).

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

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú lakás forgalmi értékének meghatározására felkérte az Immowell 2002 Kft.-t és a Bering Studio Kft.-t. A **Bering Studio Kft.** a 2023. március 6-án kelt értékbecslési szakvéleményében **33.500.000,- Ft** (609.091,- Ft/m²), az **Immowell 2002 Kft.** a 2023. március 10-én kelt ingatlan forgalmi értékbecslésében **39.900.000,- Ft** (725.500,- Ft/m²) összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét (4. melléklet - értékbecslések).

A **Vagyonszerzési és Elidegenítési Törvény 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 **Vagyonszerzési és Elidegenítési Törvény 20. § (2) bekezdésében** foglaltak alapján a vagyontárgy kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt, amely Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja alapján 2023. évben 25,0 millió forint. Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárát ajánlja. A **Vagyonszerzési és Elidegenítési Törvény 20. § (2)-(3) bekezdéseiben és 23/A §-ában** foglaltak értelmében a vásárlásra jogosult a vételár a szerződéskötéskor egy összegben, illetve hitel igénybevételével két részletben fizetheti meg. Hitel igénybevétele esetén szerződéskötéskor a vételár legalább húsz százalékát kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított százharminc naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított hat hónapig történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

A **Vagyonszerzési és Elidegenítési Törvény 17. § (3) bekezdése** alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

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

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

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tájékoztatása szerint a fent nevezett önkormányzati tulajdonú lakás felújításával kapcsolatban készült egy pontos, munkanemekre, tételekre lebontott költségvetés, mely szerint a teljes összeg **bruttó 14 053 510 Ft**.

A **1022 Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. alagsor: 1.** szám alatti 55 m² alapterületű, egy egész és egy fél szobás önkormányzati lakás alapterülete, komfortozata és műszaki adottsága alapján jelenleg nem alkalmas bérbeadásra, az alkalmassá tételre jelenleg 14.053.510.- Ft összeget kellene fordítani, a megtérülés viszont nem gazdaságos, ezért **javasoljuk értékesíteni** a lakást.

A **Vagyonszerzési és Elidegenítési Törvény 6. § (2) bekezdésében és a 20. § (1) bekezdésében**, továbbá 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., és 1.1.8. pontjai szerint:

„20. § (1) Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. Önkormányzati vagyron, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

„1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonszerzési és Elidegenítési Törvény 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.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke nem haladja meg az ötven millió forintos értékhatárt, ezért a tárgyi ingatlan vonatkozásában, a lakás elidegenítésének és a vételár meghatározásának ügyében a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága dönt.

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében** foglalt rendelkezés értelmében a **Magyar Államot** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg.**

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló **1991. évi XXXIII. törvény** (a továbbiakban: Övt.) **39. § (1)-(2) bekezdése** alapján a más, illetve a fővárosi önkormányzatot megillető elővásárlási jog **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: Ltv.) **83. § (2) bekezdése** alapján az önkormányzati lakásokra nem áll fenn, ezért a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakásra a **Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga nincsen.**

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslatok:

1.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat ***nem fogadja el a Feszl Villa Ingatlanhasznosítási Korlátolt Felelősségű Társaság [székhelye: 1139 Budapest, Béke tér 7. Fsz. 2. ajtó, Cg.01-09-349977, képviseli: Dr. Szebeni Annamária ügyvezető (vezető tisztségviselő)] 2022. október 17. napján kelt vételi ajánlatát*** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, II. kerület 12927/1/A/1 hrsz.** alatt felvett, természetben **1022 Budapest, Szemlőhegy utca 8/B alagsor 1.** szám alatt található, 55 m² alapterületű, üresen álló lakásra.

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. április 30.

2.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában álló, a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, II. kerület 12927/1/A/1 hrsz.** alatt felvett, természetben **1022 Budapest, Szemlőhegy utca 8/B alagsor 1.** szám alatt található, 55 m² alapterületű, üresen álló lakás megnevezésű ingatlant az Immowell 2002 Kft. a 2023. március 10-én kelt ingatlan forgalmi értébecslésében megállapított forgalmi érték alapján **39.900.000,- Ft induló áron nyilvános pályázaton értékesíti, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10 %-ában határozza meg.**

A pályázati felhívásban és az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges az alábbiakat:

- az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület 12927/1 hrsz.-ú ingatlan 70015 azonosítószámmal a Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál megnevezésű régészeti lelőhelyen fekszik;
- helyi építészeti örökségvédelem alatt áll a 37/2013.(V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján, bejegyző határozat száma: 79425/2/2014.;
- terheli 71459/1/2011. határozatszámmal vezetékjog 19 m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.);
- terheli 137262/2/2012. határozatszámmal vezetékjog 15 m² területre (7103/111/2012), jogosult ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.);
- terheli 141785/2/2012. határozatszámmal vezetékjog 8 m² területre (7103/135/2012. 7103/136/2012), jogosult az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint az államot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – az Ltv. szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakásokban élő bérlők elővásárlási jogát kivéve – minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 83. § (2) bekezdése alapján a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakásra Budapest Főváros Önkormányzatának az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 39. § (1)-(2) bekezdésében biztosított elővásárlási joga nincs.

A Bizottság úgy dönt, hogy az értékesítésből befolyó bevételt, az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendelet 17. § (2) bekezdésében meghatározott, bérlakásállománnyal kapcsolatos célokra használhatja 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. augusztus 31.

Budapest, 2023. március 14.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ tulajdoni lap
- 2./ tulajdoni lapok
- 3./ vételi kérelem
- 4./ értékbecslések

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: 8000004/93192/2023

2023.03.06

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/1 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8/B. alagsor. ajtó:1.

I. RÉSZ**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

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

lakás	55	1 1	1628/10000	társasház
-------	----	-----	------------	-----------

Bejegyző határozat: 234921/1/1999/1999.09.08

1. bejegyző határozat: 234921/1/1999/99.09.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 234921/1/1999/99.09.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 64384/1998

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

2.a. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szer

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

Oldal: 1/8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105139/2023

2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/2 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8/B. magASFöldszint. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	86	4 0	2907/10000	társasház
Bejegyző határozat: 234921/1/1999/1999.09.08			törölő határozat: 162014/2/2008/08.07.15	
lakás	86	4 0	2907/10000	magán
Bejegyző határozat: 162014/2/2008/08.07.15			törölő határozat: 46847/2/2017/17.01.30	
lakás	86	4 0	2907/10000	társasági
Bejegyző határozat: 46847/2/2017/17.01.30				

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 217667/1/2006/06.08.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 234921/1/1999/99.09.08
törölő határozat: 217667/1/2006/06.08.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 64384/1998

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 109382/1/2016/16.06.01
bejegyző határozat, érkezési idő: 217667/1/2006/06.08.21
törölő határozat: 109382/1/2016/16.06.01

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Halápi Géza

szül. : 1964

a.név : Jarincsik Ilona

cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8. mfszt. 1.

3. tulajdoni hányad: 1/3 törölő határozat: 46847/2/2017/17.01.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 109382/1/2016/16.06.01
törölő határozat: 46847/2/2017/17.01.30

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Tóth István

sz.név: Tóth István

szül. : 1954

a.név : Horváth Irén

cím : 2000 SZENTENDRE Szentlászlói út 179/a.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105139/2023

2023.03.14

BUDAPEST II. KER.

Belterület

12927/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/3 törölő határozat: 46847/2/2017/17.01.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 109382/1/2016/16.06.01 törölő határozat: 46847/2/2017/17.01.30

jogcím: vétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Istvánné
sz.név: Honti Irén Magdolna
szül. : 1956
a.név : Gáliczky Magdolna
cím : 2000 SZENTENDRE Szentlászló út 179/A.

5. tulajdoni hányad: 1/3 törölő határozat: 46847/2/2017/17.01.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 109382/1/2016/16.06.01 törölő határozat: 46847/2/2017/17.01.30

jogcím: vétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Tóth István
sz.név: Tóth István
szül. : 1974
a.név : Honti Irén Magdolna
cím : 2000 SZENTENDRE Szentlászlói út 179/a

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 191680/2/2019/19.12.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 46847/2/2017/17.01.30 törölő határozat: 191680/2/2019/19.12.04

jogcím: vétel
utalás: II /3-5.
jogállás: tulajdonos
név: DENTRIS PROPERTY KFT
cím: 1114 BUDAPEST XI. KER. Móricz Zsigmond körtér 3/b. IV. 5.

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 191680/2/2019/19.12.04
jogcím: vétel
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos
név: FESZL VILLA INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.
cím: 1071 BUDAPEST VII. KER. Dembinszky utca 44. fszt.4.

III. RÉSZ
Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/105139/2023
2023.03.14

BUDAPEST II. KER.

Belterület 12927/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 217667/1/2006/06.08.21

törölő határozat: 166488/1/2008/08.07.22

Jelzálogjog 20 700 000 FT, azaz húszmillió-hétszáz ezer FT vételárhátralék és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROS II. KER. - I ÖNKORMÁNYZAT

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 217667/1/2006/06.08.21

törölő határozat: 166488/1/2008/08.07.22

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/1.

jogosult:

név: FŐVÁROSI II. KER. - I ÖNKORMÁNYZAT

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 162014/2/2008/08.07.15

törölő határozat: 119592/1/2015/15.06.30

Jelzálogjog 94 900 CHF, azaz kilencvennégyezer-kilencszáz CHF és járulékaik erejéig.
K31289022800.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT

cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 162014/2/2008/08.07.15

törölő határozat: 119592/1/2015/15.06.30

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/3.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT

cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 168255/1/2008/08.07.24

törölő határozat: 119592/1/2015/15.06.30

Jelzálogjog 130 000 CHF, azaz százharmincezer CHF és járulékaik erejéig.
K31292432800.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT

cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 168255/1/2008/08.07.24

törölő határozat: 119592/1/2015/15.06.30

Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról

utalás: III/3.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT

cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38

Folytatás a következő lapon

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/105139/2023
2023.03.14

BUDAPEST II. KER.

Belterület 12927/1/A/2 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 165575/2/2013/13.11.15

törölő határozat: 46907/1/2014/13.11.15

Végrehajtási jog 269 339 FT, azaz kétszázhatvankilencezer-háromszázharminckilenc FT
főkövetelés és járulékai erejéig .

vh. ügyszám: 235.V.2074/2013/9, Pauerné Goda Márta öbv., jogcím: közüzemi díjtartozás.

utalás: II /2.

jogosult:

név: DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT.

cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 107-109.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 33108/1/2014/14.01.07

törölő határozat: 46907/1/2014/13.11.15

Fellebbezés

a 165575/2/2013 számú - végrehajtási jogot bejegyző - határozat ellen.

utalás: III/7.

jogosult:

név : Halápi Géza

sz.név: Halápi Géza

szül. : 1964

a.név : Jarincsik Ilona

cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8. 1. ajtó

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 46907/1/2014/13.11.15

törölő határozat: 109382/1/2016/16.06.01

Végrehajtási jog 269 339 FT, azaz kétszázhatvankilencezer-háromszázharminckilenc FT
főkövetelés és járulékai erejéig .

vh. ügyszám: 235.V.2074/2013/9, Pauerné Goda Márta öbv., jogcím: közüzemi díjtartozás.

utalás: II /2.

jogosult:

név: DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT.

cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 107-109.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 54020/2/2014/14.02.10

törölő határozat: 176882/1/2016/16.11.08

Végrehajtási jog 81 180.87 CHF, azaz nyolcvanegyezer-száznolcvan egész nyolcvanhét század
CHF és járulékai erejéig.

Pauerné Goda Márta öbv., 235.V.0117/2014/10.

utalás: II /2.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT.

cím : 1023 BUDAPEST Váci utca 38.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/105139/2023
2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 54013/2/2014/14.02.10

törölő határozat: 57963/1/2016/16.02.18

Végrehajtási jog 112 854.24 CHF, azaz száztizenkétezer-nyolcszázötvennégy egész huszonnégy század CHF főkövetelés és járulékai erejéig.

Pauerné Goda Márta ö.b.v. 235.V.0118/2014/10, kölcsöntartozás jogcímén.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT

cím : 1056 BUDAPEST V.KER Váci utca 38

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 119592/1/2015/15.06.30

törölő határozat: 174526/1/2015/15.11.02

Jelzálogjog (engedményezett) 94 900 CHF, azaz kilencvennégyezer-kilencszáz CHF és járulékai erejéig.

K31289022800, a III/3. sorszám alatt törölt jelzálogjog ranghelyén.

jogosult:

név: DEFACTORING PÉNZÜGYI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1122 BUDAPEST XII.KER. Ráth György utca 56.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 119592/1/2015/15.06.30

törölő határozat: 174526/1/2015/15.11.02

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/12.

jogosult:

név: DEFACTORING PÉNZÜGYI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1122 BUDAPEST XII.KER. Ráth György utca 56.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 119592/1/2015/15.06.30

törölő határozat: 174526/1/2015/15.11.02

Jelzálogjog (engedményezett) 130 000 CHF, azaz százharmincezer CHF és járulékai erejéig.

K31292432800, a III/5. sorszám alatt törölt jelzálogjog ranghelyén.

jogosult:

név: DEFACTORING PÉNZÜGYI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1122 BUDAPEST XII.KER. Ráth György utca 56.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 147320/2/2015/15.09.03

törölő határozat: 174526/2/2015/15.06.30

Fellebbezés

a 119592/1/2015 sz. határozat ellen.

jogosult:

név : Halápi Géza

sz.név: Halápi Géza

szül. : 1964

a.név : Jarincsik Ilona

cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8. mfszt. 1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/105139/2023
2023.03.14

BUDAPEST I. KER.

Belterület 12927/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

~~16.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 174526/1/2015/15.11.02

törölő határozat: 174526/2/2015/15.06.30

Jelzálogjog 94 900 CHF, azaz kilencvennégyezer-kilencszáz CHF és járulékai erejéig.
K31289022800, visszajegyezve a III/3. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén.
utalás: III/13.
jogosult:
név: MKB BANK ZRT.
cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38.

~~17.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 174526/1/2015/15.11.02

törölő határozat: 174526/2/2015/15.06.30

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .
utalás: III/16.
jogosult:
név: MKB BANK ZRT.
cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38.

~~18.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 174526/1/2015/15.11.02

törölő határozat: 174526/2/2015/15.06.30

Jelzálogjog 130 000 CHF, azaz százharmincezer CHF és járulékai erejéig.
K31292432800, visszajegyezve a III/5. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén.
utalás: III/14.
jogosult:
név: MKB BANK ZRT.
cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38.

~~19.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 174526/1/2015/15.11.02

törölő határozat: 192107/1/2016/15.06.30

Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról
visszajegyezve a III/6. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: MKB BANK ZRT.
cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38.

~~20.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 174526/2/2015/15.06.30.

törölő határozat: 109382/1/2016/16.06.01

Jelzálogjog 94 900 CHF, azaz kilencvennégyezer-kilencszáz CHF és járulékai erejéig.
K31289022800, .
utalás: III/16.
jogosult:
név: DEFACTORING PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT.
cím : 1122 BUDAPEST XII. KER. Ráth György utca 56.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/105139/2023
2023.03.14

BUDAPEST ILKER.

Belterület 12927/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

~~21.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 174526/2/2015/15.06.30.

törölő határozat: 109382/1/2016/16.06.01

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/20.

jogosult:

név: DEFACTORING PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1122 BUDAPEST XII.KER. Ráth György utca 56.

~~22.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 174526/2/2015/15.06.30.

törölő határozat: 109382/1/2016/16.06.01

Jelzálogjog 130 000 CHF, azaz százharmincezer CHF és járulékal erejéig.

K31292432800, .

utalás: III/18.

jogosult:

név: DEFACTORING PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1122 BUDAPEST XII.KER. Ráth György utca 56.

~~23.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 153918/1/2017/17.09.22

törölő határozat: 88445/1/2018/18.04.18

Végrehajtási jog 2 398 819 FT, azaz

kétmillió-háromszázkilencvennyolcezer-nyolcszázötvenkilenc FT és járulékal erejéig.

Képviselésében eljár: NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága, Iktatószám: 3930476636.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

~~24.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 88786/1/2020/19.12.04

törölő határozat: 64802/1/2022/22.02.23

Jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT és járulékal erejéig.

jogosult:

név: FINANCIAL DEVELOPMENT PÉNZÜGYI ZRT.

cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 100. 2.em.211.

~~25.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 88786/1/2020/19.12.04

törölő határozat: 64802/1/2022/22.02.23

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/24.

jogosult:

név: FINANCIAL DEVELOPMENT PÉNZÜGYI ZRT.

cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 100. 2.em.211.

26. bejegyző határozat, érkezési idő: 120817/2/2022/22.06.22

Jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT és járulékal erejéig.

jogosult:

név: NOVAE FINANCIAL ZRT.

cím : 1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 69. fszt/1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/105139/2023
2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

27. bejegyző határozat, érkezési idő: 120817/2/2022/22.06.22

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására ,
utalás: III/26.

jogosult:

név: NOVAE FINANCIAL ZRT.

cím : 1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 69. fszt/1.

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

2.b. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105145/2023

2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/3 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8/B. magASFöldszint. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	73	2 0	2267/10000	társasház
Bejegyző határozat: 234921/1/1999/1999.09.08			törölő határozat: 169565/2/2009/09.07.06	
lakás	73	2 0	2267/10000	társasági
Bejegyző határozat: 169565/2/2009/09.07.06				

1. bejegyző határozat: 234921/1/1999/99.09.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 169565/2/2009/09.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 234921/1/1999/99.09.08

törölő határozat: 169565/2/2009/09.07.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 64384/1998

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 109207/3/2011/11.06.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 169565/2/2009/09.07.06

törölő határozat: 109207/3/2011/11.06.22

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: H.B.B. ROTCHILD IMMO KFT

cím: 2092 BUDAKESEZI Erkel Ferenc utca 13.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 154553/4/2014/14.09.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 109207/3/2011/11.06.22

törölő határozat: 154553/4/2014/14.09.22

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: IMMOPLY INGATLANFORGALMAZÁSI, INGATLANÜGYNÖKI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1028 BUDAPEST II.KER. Patakegyi út 31

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105145/2023

2023.03.14

BUDAPEST ILKER.

Belterület

12927/1/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 180259/2/2019/19.11.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 154553/4/2014/14.09.22
törölő határozat: 180259/2/2019/19.11.08

jogcím: szerződés felbontása

jogállás: tulajdonos

név: H.B.B. ROTCHILD IMMO INGATLANKEZELŐ ÉS FORGALMAZÓ, KERESKEDELMI ÉS SZOLG. KFT.

cím: 2092 BUDAKESTI Erkel Ferenc utca 13.

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 191665/2/2019/19.12.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 180259/2/2019/19.11.08
törölő határozat: 191665/2/2019/19.12.04

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: DENTRIS PROPERTY KFT.

cím: 1134 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 47/B Ü-1

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 191665/2/2019/19.12.04
jogcím: vétel
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név: FESZL VILLA INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.
cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Dembinszky utca 44. fsz.4.

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 107267/1/2014/14.05.30
törölő határozat: 186611/2/2016/16.11.30
Végrehajtási jog 1 141 499 FT, azaz egymillió-száznegyvenegyezer-négyszázkilencvenkilenc FT
és járulékaik erejéig.
NAV Észak-budapesti Adóig. 1134 Budapest Lehel utca 27-29. ikt.sz.:8762828021.
jogosult:
név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54138/1/2017/16.12.19
törölő határozat: 54138/2/2017/17.02.10

Elutasítás

tulajdonjog bejegyzés függőben tartása iránti kérelem vonatkozásában.

jogosult:

név: DENTRIS PROPERTY KFT

cím : 1114 BUDAPEST XI. KER. Móricz Zsigmond körtér 3/b. IV. 5.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105145/2023

2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/3 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 165821/1/2017/17.10.19
törölő határozat: 84391/1/2018/18.04.11

Végrehajtási jog 934 992 FT, azaz kilencszázharmincnégyezer-kilencszázkilencvenkettő FT és járulékaik erejéig.

Ügyszám: 5244622276., NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 72827/1/2020/19.12.04
törölő határozat: 64725/1/2022/22.02.23

Jelzálogjog 56 700 000 FT, azaz ötvenhatmillió-hétszázezer FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: FINANCIAL DEVELOPMENT PÉNZÜGYI ZRT.

cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 100. 2/211.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 72827/1/2020/19.12.04
törölő határozat: 64725/1/2022/22.02.23

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/4.

jogosult:

név: FINANCIAL DEVELOPMENT PÉNZÜGYI ZRT.

cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 100. 2/211.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 120853/3/2022/22.06.22
Jelzálogjog 56 700 000 FT, azaz ötvenhatmillió-hétszázezer FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: NOVAE FINANCIAL ZRT.

cím : 1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 69. fszt. 1.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 120853/3/2022/22.06.22
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/6.

jogosult:

név: NOVAE FINANCIAL ZRT.

cím : 1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 69. fszt. 1.

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

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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105150/2023

2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/4 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8/B. magasföldszint. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	109	1 2	3198/10000	társasház
Bejegyző határozat: 234921/1/1999/1999.09.08				
lakás	109	1 2	3198/10000	társasági
Bejegyző határozat: 180259/2/2019/19.11.08				

1. bejegyző határozat: 234921/1/1999/99.09.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 217679/1/2006/06.08.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 234921/1/1999/99.09.08
törölő határozat: 217679/1/2006/06.08.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 64384/1998

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 180259/2/2019/19.11.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 217679/1/2006/06.08.21
törölő határozat: 180259/2/2019/19.11.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Nagy Ildikó

sz.név: Nagy Ildikó

szül. : 1962

a.név : Béres Zsuzsanna

cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8. I./1.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 191670/2/2019/19.12.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 180259/2/2019/19.11.08
törölő határozat: 191670/2/2019/19.12.04

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: DENTRIS PROPERTY KFT.

cím: 1134 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 47/B Ű-1

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/105150/2023
2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/4 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II R É S Z**

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 191670/2/2019/19.12.04
jogcím: vétel
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: FESZL VILLA INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.
cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Dembinszky utca 44. fsz.4.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 217679/1/2006/06.08.21
törölő határozat: 186457/1/2019/19.11.22
Jelzálogjog 25 850 000 FT, azaz huszonötmillió-nyolcszázötvenezer FT vételárhátralék és járulékai erejéig.
jogosult:
név: FŐVÁROS II.KER.-I ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 217679/1/2006/06.08.21
törölő határozat: 186457/1/2019/19.11.22
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/1.
jogosult:
név: FŐVÁROS II.KER.-I ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 128157/1/2017/16.12.19
törölő határozat: 71855/1/2020/16.12.19
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név: DENTRIS PROPERTY KFT
cím : 1114 BUDAPEST XI. KER. Móricz Zsigmond körtér 3/b. IV. 5.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 191674/1/2019/19.12.04
törölő határozat: 94599/1/2022/22.04.26
Egyetemleges jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT és járulékai erejéig.
jogosult:
név: FINANCIAL DEVELOPMENT PÉNZÜGYI ZRT.
cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 100. 2/211.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 191674/1/2019/19.12.04
törölő határozat: 94599/1/2022/22.04.26
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .
utalás: III/4.
jogosult:
név: FINANCIAL DEVELOPMENT PÉNZÜGYI ZRT.
cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 100. 2/211.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/105150/2023
2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 65241/1/2022/22.02.23
Jelzálogjog törlése iránti kérelem elutasítása
elidegenítési és terhelési tilalom törlésének elutasítása.
utalás: III/4-5.
jogosult:
név: FINANCIAL DEVELOPMENT PÉNZÜGYI ZRT.
cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 100. 2/211.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 121265/1/2022/22.06.22
Jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT és járulékai erejéig.
jogosult:
név: NOVAE FINANCIAL ZRT.
cím : 1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 69. fszt. 1.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 121265/1/2022/22.06.22
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .
utalás: III/7.
jogosult:
név: NOVAE FINANCIAL ZRT.
cím : 1085 BUDAPEST VIII.KER. József körút 69. fszt. 1.

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

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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105157/2023

2023.03.14

Szektor: 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8/B.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1715 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar	0	1715	0.00
-------------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 234921/1/1999/99.09.08

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 234921/1/1999/99.09.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 64384/1998/1998.02.27

törlő határozat: 234921/1/1999/99.09.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 234921/1/1999/99.09.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 64384/1998

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

a tulajdonjogot a 12927/1/A/1-4 hrszámú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 64384/1998/1998.02.27

Egyéb a T-61300 ttszámú térrajz átvezetése.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71459/1/2011/10.10.08

Vezetékjog

19 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/105157/2023

2023.03.14

BUDAPEST ILKER.

Szektor : 53

Belterület 12927/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 137262/2/2012/12.07.03

VezetékJog

15 m2 területre 7103/111/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 141785/2/2012/12.07.13

VezetékJog

8m2 területre 7103/135/2012, 7103/136/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 79425/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postai cím: 1277 Budapest 23. Pf. 21.

Tisztelt Gazdasági Igazgatóság!

Alulírott, **Feszl Villa Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 01-09-349977, székhelye: 1071 Budapest, Dembinszky utca 44. fszt. 4., adószáma: 27110889-2-42, képviseli: dr. Szebeni Annamária vezető tisztségviselő), mint **tulajdonostárs**, az alábbi

kérelemmel

fordulunk a T. Címhez.

Társaságunk 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest, Szemlőhegy utca 8. Társasházban az alábbi ingatlanok:

Budapest belterület 12927/1/A/2
Budapest belterület 12927/1/A/3
Budapest belterület 12927/1/A/4

A T. II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi:

Budapest belterület 12927/1/A/1

A fenti Társasházban több önálló ingatlan nincsen.

Elő kívánjuk adni, hogy a Társasház – annak egésze – halaszthatatlan felújításra szorul, melynek várható költségei **meghaladhatják az 500.000.000,- Ft-ot, azaz ötszázmillió forintot.**

A fenti költségek tulajdoni hányaduk arányában terhelik a tulajdonostársakat, s ennek alapján a T. Önkormányzatnak is jelentős kiadása keletkezik, keletkezhet.

A fentiek elkerülése érdekében Társaságunk meg kívánja vásárolni a Budapest belterület 12927/1/A/1 hrsz. alatt felvett ingatlan kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát.

A fentiek alapján azzal a kérelemmel fordulunk a T. Cím felé, hogy az ingatlan értékének megállapítása célból értékbecslést készíttetni szíveskedjenek, s annak birtokában a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv folytassa le az értékesítési eljárást.

Kérjük, hogy értékesítési szándékukról írásban tájékoztatni szíveskedjenek.

Budapest, 2022. október 17.

Tisztelettel, *Dr. Szebeni Annamária*

Feszl Villa Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Képv.: dr. Szebeni Annamária ügyvezető

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

1022 Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. als/1. szám alatti

12927/1/A/1 helyrajzi számú,

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 értékebecslés zárása:	2023.03.06.
Az értékebecslés 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:	1022 Budapest, Szemlőhegy u. 8/B. als/1 (12927/1/A/1 hrsz)
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 0 m ² 0 db épület: 55 m ² 1 db

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Rózsadomb városrészében, a Szemlőhegy utca Áldás és Eszter utcák közti szakaszán fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely egy társasház alagsori, lakásként nyilvántartott helyisége. A vizsgált ingatlan egy szabadonálló beépítésű épülettömbben helyezkedik el, a környező telkek mind többszintes, villa jellegű társasházakkal beépítettek. A Szemlőhegy utca ezen a szakaszán enyhe lejtésű, jó burkolatminőségű közút, közepes mértékű áthaladó gépjárműforgalommal. A belvároshoz közeli fekvés miatt a megközelítési lehetőségek mind gépkocsival, mind tömegközlekedési eszközökkel jók. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek.

A szabadonálló beépítésben álló, „T” alaprajzú épületet 1898-ban emelték, alagsor és magasszint elosztással, 1910-ben egészítették ki egyik szárnyát emeletráépítéssel. Az épület 4 lakást tartalmaz, melyek jellemzően önálló bejáratúak, közös területek a pincében található tárolók.

Az albetétbe a víz, csatorna és az elektromos áram és gáz került bevezetésre, az elektromos áram fogyasztás önálló mérőórával ellenőrizhető, gázórát nem találtunk a szemle során.

A vizsgált lakás az épület utcafrontjáról közvetlenül közelíthető meg. Alaprajza egyszerű, a lakás előtérén keresztül megközelíthető hallból, valamint abból nyíló 2 hálóból, fürdő-WC-ből és konyhából áll. A lakás falai vakoltak festettek, a padlózat a szobában parkettával az egyéb terekben kerámiával, kerámiával burkolt. A homlokzati nyílászárók hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetű ablakok, az ajtók elhanyagolt állapotú fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei és a burkolatok erősen elhasználódottak, cserélendők. A válaszfalakon szerkezeti repedések láthatók, míg minden falon vizesedésből adódó vakolatmálás látható. A lakásban fűtési hálózatot a falban elhelyezett kéménybe kötött gázkonvektor, a használati melegvíz-ellátást 50 l-es villanybojler biztosítja. Az elektromos hálózat kiépített. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású új lakásokhoz viszonyítva 75-80%-os. A lakást a vizsgálat idején üresen állt, bérbeadással nem volt hasznosított. Az ingatlan funkciójának megfelelő hasznosításra, felújítással alkalmassá tehető.

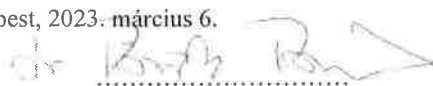
Forgalmi érték:		380 Ft/EUR
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	33 500 000 Ft	88 158 EUR
Hozadéki értékelés szerint	26 000 000 Ft	68 421 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	33 500 000 Ft	88 158 EUR

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

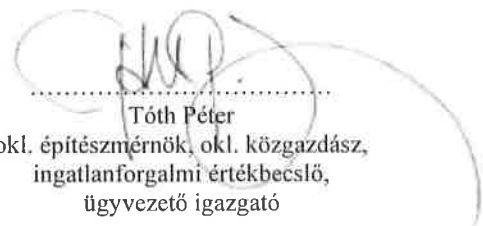
Egyéb megjegyzések

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,
ingatlanvagyon értékelő,



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékebecslő,
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
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1022 Budapest, Szemlőhegy utca 8/b. als/1 (12927/1/A/1 hrsz) alatti lakás 2022.03.10-én készült értékbecslési szakvéleményét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. március 2.
- értékelés zárása 2023. március 6.
- értékelés hatálya 2023. június 6. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem vett részt, szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, valamint 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 érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

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

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk 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 vagyonértékelés 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

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Rózsadomb városrészében, a Szemlőhegy utca Áldás és Eszter utcák közti szakaszán fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely egy társasház alagsori, lakásként nyilvántartott helyisége.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.03.06.)

cím:	1022 Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. als/1
helyrajzi szám:	12927/1/A/1
terület (m ²):	55
helyiség típus:	lakás
közös tul. hányad	1628/100000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgalmak:	-
egyéb:	-
egyéb:	-
széljegy:	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan a Szemlőhegy és Áldás utca kereszteződésének közelében helyezkedik el. A környék a budai Rózsadomb városrész, a főváros legmagasabb presztízsű lakóövezeteinek egyike. A térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a városközpont könnyen elérhető, de a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel jól ellátott.

A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú társasházakkal családi és sorházakkal valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet. A Szemlőhegy utca ezen a szakaszán enyhe lejtésű, jó burkolatminőségű közút, közepes mértékű áthaladó gépjárműforgalommal. Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek jók, a belváros a 150 méteren belül elérhető 91, 191 és 291-es busszal közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás (Széll Kálmán tér), a HEV (Margit hídi állomás), valamint a Budát Pesttel összekötő 4/6-os villamos megállója 1-1,5 kilométerre található. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható a terület fizető övezet.

3.3. Társasház

A szabadonálló beépítésben álló, „T” alaprajzú épületet 1898-ban emelték, alagsor és magasföldszint elosztással, 1910-ben egészítették ki egyik szárnyát emeletráépítéssel. Az épület 4 lakást tartalmaz, melyek jellemzően önálló bejáratúak, közös területek a pincében található tárolók. A társasház telke szabálytalan négyszög alakú, az ingatlan gépkocsival történő megközelítése, elméletileg az idegen tulajdonú 12927/2 hrsz-ú ingatlan nyelén (mely a vizsgált

társasház déli oldalán húzódik) lehetséges, ennek jogi biztosításáról (szolgálatom) nincs tudomásunk. Az épület közös terei és homlokzatai felújítandó állapotúak, a telek területet elvadult növényzet borítja.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen és az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek, azokat a társasházba bekötötték. Az albetétbe a víz, csatorna és az elektromos áram és gáz került bevezetésre, az elektromos áram fogyasztás önálló mérőórával ellenőrizhető, gázórát nem találtunk a szemle során.

3.5. Az albetét (als/1 szám alatti 12927/1/A/1 hrsz. lakás)

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám (albetétben belül): 1
- hasznos alapterület: 55 m²
- jellemző belmagasság: 2,8 m
- szobák száma: 2
- tájolás: keleti (Szemplőhegy utca)

A vizsgált lakás az épület utcafrontjáról közvetlenül közelíthető meg. Alaprajza egyszerű, a lakás előtérén keresztül megközelíthető hallból, valamint abból nyíló 2 hálóból, fürdő-WC-ből és konyhából áll. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	terasz	lakótér	terasz
		m2	m2	m2	m2
12927/1/A/1 hrsz.		55,25	2,20	13,00	0,00
külső szélfogó	cem.simítás		2,20		
előszoba	kerámia	4,99			
kamra	kerámia	1,60			
hall	kerámia	18,40			
félszoba	parketta	8,96			
szoba	parketta	12,14			
fürdő	kerámia	3,56			
konyha	kerámia	5,60			
összesen		57,45		55,00	

A lakás falai vakoltak festettek, a padozat a szobában parkettával az egyéb terekben kerámiával, kerámiával burkolt. A homlokzati nyílászárók hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetű ablakok, az ajtók elhanyagolt állapotú fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei és a burkolatok erősen elhasználódottak, cserélendők. A válaszfalakon szerkezeti repedések láthatóak, míg minden falon vízesedésből adódó vakolatmálás látható.

A lakásban fűtési hálózatot a falban elhelyezett kéménybe kötött gázkonvektor, a használati melegvíz-ellátást 50 l-es villanybojler biztosítja. Az elektromos hálózat kiépített.

A lakás szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotban vannak, a funkciójának megfelelő használatra teljes felújítás nélkül, nem alkalmasak. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású új lakásokhoz viszonyítva 75-80%-os.

3.6. Funkció, hasznosítás

Aktuális hasznosítás

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

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan funkciójának megfelelő hasznosításra, felújítással alkalmassá tehető.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
központ közeli, magas presztízszű lakóövezeti fekvés	felújítandó állapot
világos szobák, kilátás	előnytelen alaprajz
Lehetőségek	Kockázatok
társasház egyesítése (villakénti hasznosítás)	új lakások iránti növekvő kereslet miatt a használt lakások piaci viszonyai változnak

4. PIACI HELYZET

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

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan 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 központi budai lakóövezetben, felújítandó állapotú, 1910-es években épült társasházban fekvő, 2 szobás, alagsori lakás. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez a közvetlen környezetben, vagy hasonló területen és hasonló korú épületben fekvő, átlagos állapotú, vagy felújítandó lakások a legalkalmasabbak.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Lakások, (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp., II. Kurucles Tárogató út (2020.08.)	-	36	Az 1930-as években épült társasház földszinti átlagos állapotú 1 szoba + étkezős lakása, (utolsó idegen tulajdonú egység)		27,0	750
Bp., II. Rózsadomb Áfonya u. (2021.01.)	-	22	1934-ben épült, fszt+2 emeletes Bauhaus társasházbelső közlekedőtérből nyíló, felújítandó állapotú, konyha, szoba, zuhanyzó, elrendezésű, lakáson kívüli közös WC-vel rendelkező, gázkonvektoros fűtésű.		15,1	686
Bp., II. Rózsadomb Ady E. u. (2022.12.)	-	49	Villaépületben, alagsori, 1,5 szobás, felújított állapotú, (gáz) központi fűtéses lakás	44,0		(898)
Bp., II. Rózsadomb Berkenye u. (2022.11.)	-	53	Villaépületben, alagsori, 1,5 szobás, lakható állapotú, de felújítandó, (gáz) központi fűtéses lakás	40,99		(773)

Korrekciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

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

- Dátum szerinti korrekcióra a 2020/21-as adatok esetében nincs szükség

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat. Az ingatlanok azonos területen fekszenek.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet. Nem alkalmazunk korrekciót.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. E szempontból az 5. kivételével, valamennyi adattal szemben pozitív korrekciót alkalmazunk.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából a földszinti, kertre néző 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 nagyobb ingatlanokkal 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. Negatív korrekciót minden adattal szemben alkalmaztunk.
- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcaképi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket. E szempontból nincs lényeges különbség a vizsgált ingatlanok között.
- *Az épület alaprajzi elrendezését, funkcionális használhatóságát* nézve előnyként értékeljük a funkciót gazdaságosan kiszolgáló, kis alapterületű közlekedőkkel („holtterekkel”) tervezett, korszerű alaprajzi elrendezésű, jó benapozású, jó tájolású épületeket.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok			
			1.	2.	3.	4.
Település		Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.
Utca, hrsz.		Szemlőhegy	Tárogató	Áfonya	Ady E.	Berkenye
Házzszám		8/B				
Emelet		als/1	fszt.	fszt.	as	as
Jelleg			lakás	lakás	lakás	lakás
Telek terület	m2	0	0	0	0	0
Épület összterület	m2					
Lakótér	100% m2	55,0	36,0	22,0	49,0	53,0
Egyéb	30% m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Terasz, erkély	50% m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redukált terület		55,0	36,0	22,0	49,0	53,0
Kínálati ár	eFt				44 000	40 990
Értékesítési ár	eFt		27 000	15 100		
Dátum			2020.08.	2021.01.	2022.03	2022.03
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	776,930	750,00	686,36	897,96	773,40
Kínálati korrekció			0%	0%	-5%	-5%
Üzletrész / ingatlan vásárlás			0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció			5%	5%	0%	0%
Fajlagos érték	eFt/m2	773,992	787,500	720,682	853,061	734,726
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%	5%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%				
megközelítés, közlekedés		100%				
épületen belüli elhelyezkedés		100%	-5%	-5%		
méret		100%	-5%	-5%		
épületszerkezet		100%				
szakipar		100%	-5%	-5%	-10%	-10%
épületgépészet		100%	-5%	-5%	-10%	-10%
építészeti karakter		100%				
funkció, alaprajz		100%				
önállóság, intimitás		100%				
egyéb (vizes falak)		100%			-5%	-5%
egyéb (WC hiánya)						
egyéb (utolsó idegen tulajdon)		100%				
Korrekció mértéke			85%	80%	75%	75%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		669,375	576,545	639,796	551,045
Súly		4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	609,190				
Becsült érték	Ft	33 505 466				

**A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 33,5 M Ft
Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték ÁFÁ-t tartalmaz.**

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. Az összehasonlító adatok alapján meghatározható a megtérülési ráta. E két becsült tényező hányadosa az ingatlan tőkeértéke.

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj eFt/hó	Havi bérleti díj Ft/m ²	Havi bérl. díj EUR/m ²
lakások bérleti díja						
Bp., II. Országút Fényes Elek u. (2022.05.)	-	L:65 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, felújított állapotú, 3 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakása	270,0	4 154	(11,1)
Bp., II. Pasarét Szilágyi Erzsébet fasor (2022.09.)	-	L:33 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	160,0	4 848	(12,2)
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	140,0	4 666	(11,8)

Bérleti bevételek

- A bérbeadási modellben a lakás tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a lakás felszereltségét. Mindezek alapján lakás esetében legfeljebb 200,0 eFt/hó (10,1 EUR/m²/hó) nettó bérleti díjat vehető figyelembe (felújított állapotban).
- a kihasználtsági tényező a kiadhatóság nehézségét hivatott jelezni. A terület fekvése és a lakás feltételezett kialakítása alapján a kihasználtságot 85%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

- A piaci gyakorlatnak megfelelően a közműköltséget és a társasházi közös költséget bérlő fizeti;
- Menedzsment jellegű ráfordítással egy lakás esetében 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 0,5%-ban rögzítjük;
- a kerületben építményadó fizetendő, e költség szintén bérbeadót terheli. Az adó aktuális mértéke az ingatlan nettó alapterületére vetítve évi 1600 Ft/m². (tulajdonos magánszemély esetén kommunális adó váltja ki az építményadót, ennek mértéke lényegesen alacsonyabb)

Kezdeti ráfordításként teljes újraburkolással és és vakolással, valamint a fűtési rendszer kiépítésével számolunkszámolunk.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

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

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

Értékképzés

Helyiség	Alap-terület	Bérbe-adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasználtság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR= 380,0 Ft				85%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	55	55			526	200 000		2 040 000
12927/1/A/1 hrsz.	55	55	9,57	3 636	526	200 000	85%	2 040 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								155 375
Management		lő		0				0
Biztosítás						9 625 000	0,20%	19 250
Köznű költség		(bérlo fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlo fizeti)						0
Felújítási alap		55		175 000		9 625 000	0,50%	48 125
Építményadó		55		1 600				88 000
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								1 884 625
Tőkésítési ráta							5,50%	
IV. DIREKT TÖKÉSIÉRTÉK				623 017				34 265 909
Felújítási költség				150 000				8 250 000
V. Direkt Tőkésített Érték (aktuális állapotban)				473 017				26 015 909

Az ingatlan hozadéki alapon, direkt tőkésítéssel számított forgalmi értéke, aktuális állapotban kerekítve 26,0 M Ft.

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.

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	380
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	33 500 000	88 158
Hozadáki értékelés	0%	26 000 000	68 421
Egyeztetett érték , kerekítve		33 500 000	88 158

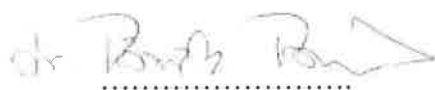
6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan becsült végső forgalmi értéke
összesen, kerekítve
33,5 M Ft,
azaz
harminchárommillió-ötszázezer forint.**

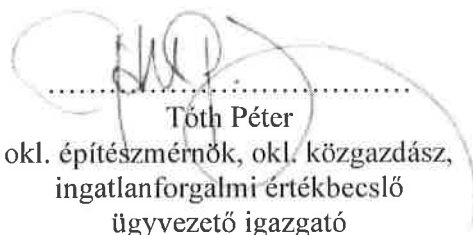
Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték ÁFÁ-t tartalmaz.

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

Budapest, 2023. március 6.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, 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: 8000004/93192/2023

2023.03.06

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12927/1/A/1 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Szemlőhegy utca 8/B. alagsor. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	55	1 1	1628/10000	társasház
-------	----	-----	------------	-----------

Bejegyző határozat: 234921/1/1999/1999.09.08

1. bejegyző határozat: 234921/1/1999/99.09.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 234921/1/1999/99.09.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 64384/1998

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

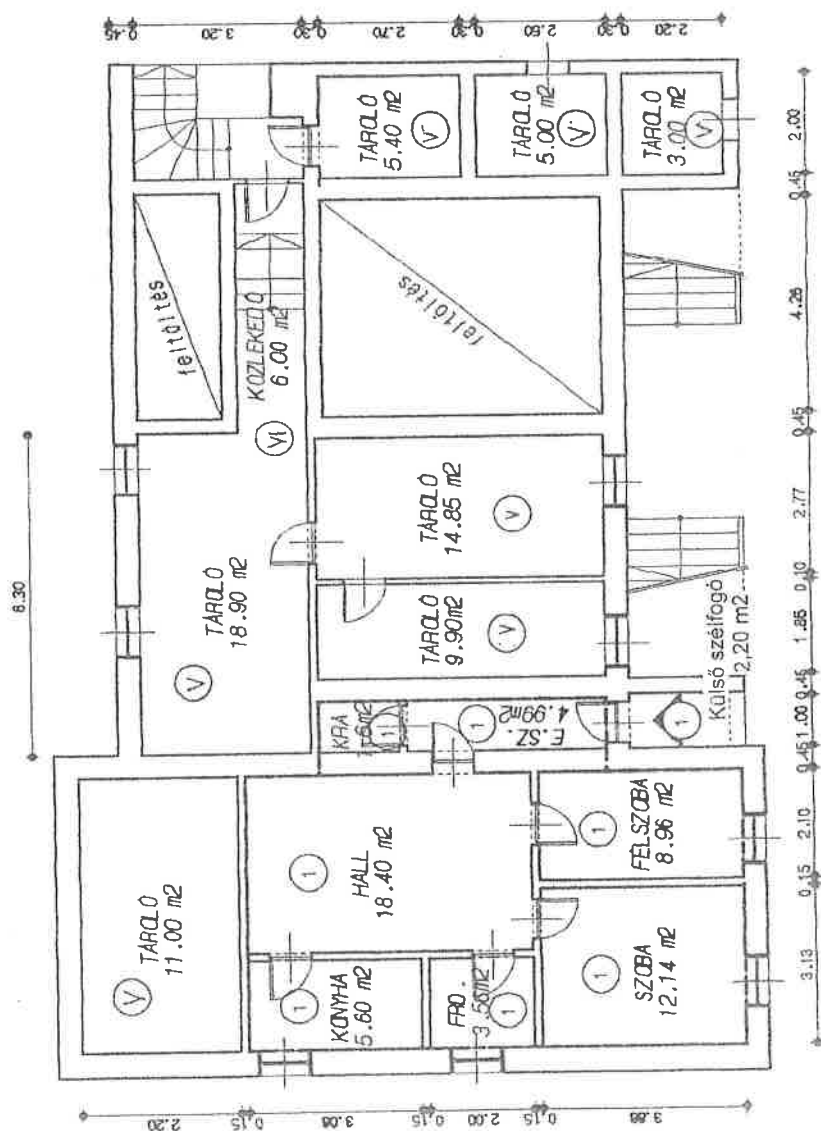


Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 03. 11.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

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

Alsó /1. sz. lakás 56.25 m²
 Bérlet: Babincsák Józsefné
 Külső szellőző 2,20 m²



Közös terület:

V. Tároló 11.00 m²
 V. Tároló 18.90 m²
 VI. Közlekedő 6.00 m²
 V. Tároló 9.90 m²
 V. Tároló 14.85 m²
 V. Tároló 5.40 m²
 V. Tároló 5.00 m²
 V. Tároló 3.00 m²

Felmérés 1998.12.16.

Alagsori alaprajz

Budapest, II. ker. Szemlőhegy u. 8.

M 1:100

F-1



Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, II.ker. Szemlőhegy u. 8.

1999

Budapest II.ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, II.ker. Szemlőhegy u. 8.

I.Általános rendelkezések

A Fővárosi II.kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló budapesti II.ker. 12927/1 hrsz-on nyilvántartott, természetben a Bp.II.ker. Szemlőhegy u. 8. sz. alatti házingatlant a mellékelt tervrajzok és műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkorai tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997.évi CLVII.tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon:

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

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

I.	Telek	1715 m2
II.	Az épület alapja, teherhordó falai, földemek, kiváltók, kémények, szigetelések, homlokzatvakolat, lábazat, párkányok, tetőszerkezet, héjalás, bádogos szerkezetek, valamint egyéb közös szerkezeti részek és gépészeti berendezések, támfalak, kerítés, bejárati kapu, külső lépcsők.	
III.	Elektromos-, víz-, csatorna- és gázhálózat az ingatlan bekötésétől a külön tulajdonú illetőségek leágazásáig	
IV.	Udvar, kert	
V.	Pincei tárolók	68.05 m2
VI.	Közlekedő	6.00 m2
VII.	Padlásfeljáró	2.00 m2
VIII.	Padlástér	107.83 m2
IX.	Padlástér	122.20 m2

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon:

1. A Bp.Főváros II.ker.Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest II.ker. 12927/1/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. II.ker. Szemlőhegy u. 8. als.1.sz. alatti 1+1/2 szobás, 55,25 m2 (kerekítve: 55 m2) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekkel, 2,20 m2 külső szélfogóval, együttesen 56,35 m2 (kerekítve: 56 m2) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 1628/10.000 hányad.
2. A Bp.Főváros II.ker.Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, budapesti II.ker. 12927/1/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. II.ker. Szemlőhegy u. 8. mfsz.1. sz. alatti 4 szobás, 85,68 m2 (kerekítve: 86 m2) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 11,00 m2 alapterületű külső lépcsővel és pihenővel, 17,27 m2 nyitott verandával, együttesen 99,81 m2 (kerekítve: 100 m2) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 2907/10.000 hányad.

3. A Bp.Főváros II.ker.Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, budapesti II.ker. 12927/1/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. II.ker. Szemlőhegy u. 8. mfsz.2. sz. alatti 2 szobás, 73,16 m² (kerekítve: 73 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, mosdó helyiségekkel, 9,90 m² alapterületű külső lépcsővel és pihenővel, együttesen 78,11 m² (kerekítve: 78 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 2267/10.000 hányad.
4. A Bp.Főváros II.ker.Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, budapesti II.ker. 12927/1/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. II.ker. Szemlőhegy u. 8. mfsz.3. sz. alatti 1+2*1/2 szobás, 108,97 m² (kerekítve: 109 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: lépcsőház, mosókonyha, közlekedő, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekkel, 1,30 m² előlépcsővel, együttesen 109,62 m² (kerekítve: 110 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 3198/10.000 hányad.

A tulajdoni hányadok számítása az albetétek hasznos alapterületének és a hozzátartozó külső terek (előlépcsők, pihenők, szélfogók, nyitott verandák) fél alapterületének összegeként meghatározható, úgynevezett teljes alapterületek figyelembe vételével történt.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A tulajdonosok a Földhivatalnál a társasháztulajdon alapítást bejegyeztetik, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - I - IX. sorszám alatt - egyesítik a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant - az alapító okirat II./B. pontjában foglaltak szerint - jegyeztetik be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. Alapvető rendelkezések

1.1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

A külön tulajdonként meg nem határozott épületrészek, berendezések, felszerelések, helyiségek a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) a hozzá tartozó közös tulajdoni részzel együtt önálló ingatlan. A lakás és a hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség eszmei hányada jogi egységet képez, amelynek tulajdonjogáról csak egységesen lehet rendelkezni.

A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név - Bp.II.ker. Szemlőhegy u. 8. sz. Társasház - alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak, vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2.Tulajdoni viszonyok a társasházban

2.1.Külön tulajdon

2.1.1. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés és a hasznok szedésének joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

Minden tulajdonostárs köteles a külön tulajdona használata során tartózkodni minden olyan tevékenységtől mely a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma rendszeresen zavarná.

Minden tulajdonostárs köteles gondoskodni arról, hogy ezen rendelkezést betartsák a vele együttlakó személyek, valamint azok, akiknek külön tulajdona használatát átengedte.

- A tulajdonostárs köteles:

a./ fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást (helyiséget);

b./ lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába (helyiségébe) a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bent lakó szükségtelen háborgatása nélkül;

c./ a lakásában tervezett építkezésről – legalább 15 nappal az építkezés megkezdése előtt - értesíteni a közös képviselőt, valamint hirdetmény útján a lakótársakat.

- A tulajdonostárs köteles bejelenteni a közös képviselőnek:

a./ a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást

b./ lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát.

- A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni az előző bekezdés b./ pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.

2.2.Közös tulajdon

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

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

2.2.2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával és felújításával járó költségek viselése

Az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I-IX. sorszám alatt felsorolt, közös tulajdonba tartozó telek, építményrész, épületberendezés és felszerelés fenntartásának és felújításának költsége a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

2.2.3 A közös tulajdont érintő egyéb rendelkezés

A IX. sz. jelzett közös tulajdoni illetőségű **padlástér beépítésére a dr.Néderné dr.Nagy Ildikót (4.sz. albetét) (Bp.II.ker. Szemlőhegy u.8.)** illető jogerős építési engedély van érvényben. Az építési engedélyt a tulajdonostársak annak tartalma szerint tudomásul veszik.

dr.Néderné dr.Nagy Ildikó (4.sz. albetét) köteles az építkezés során a hatósági előírásokat maradéktalanul megtartani és az okozott károkat megtéríteni. Amennyiben az építkezés során keletkezett károkat az építető nem téríti meg, a tulajdonosok biztosítékot követelhetnek az okozott károk megtérítésére.

A felek a IX.számmal jelzett padlástér közös tulajdonból történő elidegenítése tárgyában megkötik egymással a szükséges szerződéseket. Az alapító okirat ezen rendelkezése a IX.számmal jelzett padlástér elidegenítése tárgyában érvényes közgyűlési határozattal egyenértékű.

Az építkezés befejezése után, a használatba vételi engedély birtokában az alapító okiratot módosítani kell. Az alapító okirat módosításának költségei az építtetőt terhelik.

2.3.Utaló rendelkezés

A társasház-tulajdonnak jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdéseire a társasházakról szóló 1997.évi CLVII.tv. valamint a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959.évi IV.törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

3.A társasház szervezete

3.1.Általános rendelkezések

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlés a társasház ügyeinek intézésére és a társasházközösség harmadik személyekkel szembeni képviselétére közös képviselőt választ. A közös képviselő megbízatása egy év időtartamra szól, ezen időtartam lejártá után a közös képviselő újraválasztható.

A közös képviselő megválasztásáról ill. újraválasztásáról az éves elszámolást és költségvetési javaslatot elfogadó közgyűlés dönt.

3.2.A közgyűlés

3.2.1. A közgyűlés határoz

- a./ a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;
- b./ a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- c./ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról;
- d./ a házirend megállapításáról;
- e./ minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe;

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti.

3.2.2. Közös költség hátralék megfizetésének biztosítása

- a./ A közgyűlés a határozatával a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául;
- b./ A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni;
- c./ Az a./ pont szerinti határozatot, illetőleg rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell;
- d./ A jelzálog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető;

e./ A közgyűlés határozata, illetőleg a közös képviselő rendelkezése az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat;

f./ Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzalog megszüntetéséhez szükséges engedélyt kiadni.

3.2.3. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze; a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb **május 31-éig** meg kell tartani.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A szabálytalanul összehívott közgyűlés nem hozhat határozatot.

3.2.4. A közgyűlés határozatképessége

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követően három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

3.2.5. A közgyűlés határozathozatala

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

A közgyűlés a határozatát a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnökölő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat rendelkezését sérti vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

3.3.Közös képviselő

3.3.1. A közös képviselő feladatai

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles

- a./ a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, és az alapító okirat rendelkezéseinek;
- b./ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében;
- c./ közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

A közös képviselő évenkénti költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza

- a./ a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként;
- b./ a tervezett fenntartási és felújítási munkákat;
- c./ a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő által elkészített éves elszámolás tartalmazza:

- a./ a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében;
- b./ a tervezett és tényleges bevételeket források szerint;
- c./ az a. és b. pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
- d./ a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket;
- e./ a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről való lemondást.

Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasházkezelési tevékenységet:

- a./ akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélnék, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
- b./ akit ilyen tevékenységből jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt;
- c./ az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

A közös képviselő – a közgyűlés által meghatározott értékhatárig - jogosult szerződéseket kötni a társasház nevében és javára közgyűlési határozat nélkül is.

A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

4.Egyéb rendelkezések

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

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1997.évi CLVII.tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építéséhez, létesítéséhez.

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

5. Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás

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

Budapest, 1999. Február 26.

a II. ker. Önkormányzat megbízásából:

dr. Petrovics József
ügyvezető igazgató
Város fM kft

Ellenjegyezte:

ügyvéd

Dr. Kulovszky György

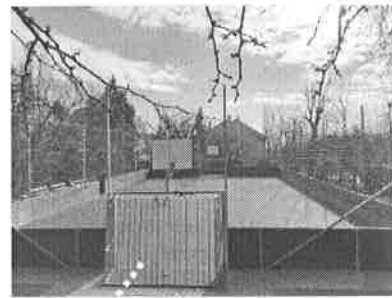
ügyvéd

Budapest V., Erzsébet tér 2.

Telefon: 1-172-199



környezet



homlokzatok



bejárat



előszoba/kamra



hall



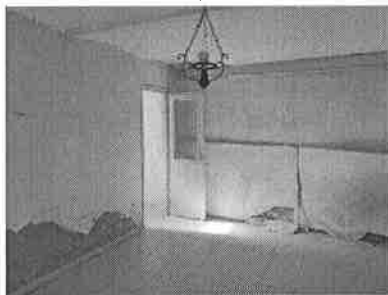
hall



gázkonvektor



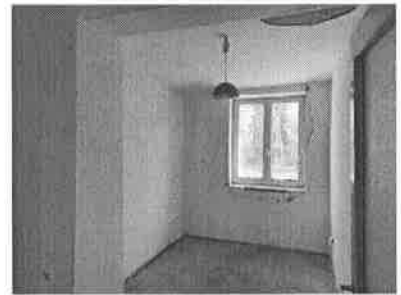
főlszoba



főlszoba



szoba



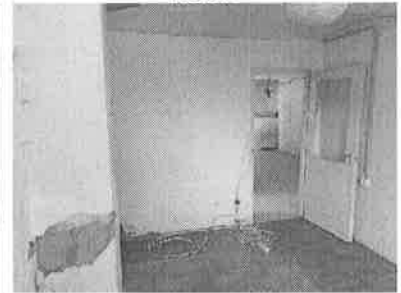
szoba



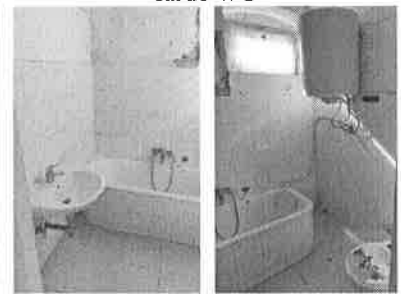
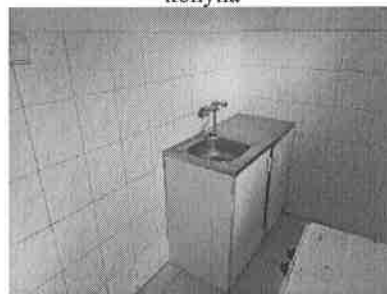
konyha



konyha



fürdő WC



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025. Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. alagsor 1. szám alatti

12927/1/A/1 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1025. Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. alagsor 1. szám alatti

12927/1/A/1

Hrsz.-ú

**lakás megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó forgalmi értéke:**

39 900 000,- Ft

azaz

Harminckilencmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2023. március 10.

Készítette:



Mikó Sándor

ingatlanforgalmi értékelő

Szakértői engedély szám: 03136/2002

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
1025. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1025. Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. alagsor 1. szám alatti lakás nyíltpiaci bruttó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKEKÉLÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés forduló napja: 2023. március 10.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben lévő 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 részén, a klasszikus Rózsadombon található. A terület zöldövezeti, a legtöbb telekről panoráma nyílik a Duna irányába. Emellett közel van a belvároshoz és a közlekedés is kedvező. Az utak aszfaltozottak, jó minőségűek. Tömegközlekedési eszközök közül busz vezet a budai belváros, illetve a Nyugati pályaudvar irányába, ahonnan a 4-es és 6-os villamos valamint a metró már elérhető. Gépkocsival szintén könnyen megközelíthető a terület. Parkolni közvetlenül a ház előtt az utcában lehet, a parkolás fizetős.

Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek (Rózsakert, Mammut bevásárló központ) tömegközlekedési eszközzel, vagy autóval érhetők el. A környéken számos oktatási intézmény is található.

Az ingatlan környezetében színvonalas régi villák valamint új építésű családi házak és társasházak találhatóak. A terület kedvező adottságai miatt kedvelt a budapestiek és az ingatlanfejlesztők körében. Több közéleti személynek van a közelben a lakóhelye.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az épület hagyományos építési technológiával készült, a múlt század elején. A külső homlokzat vakolt fal, a lábazata kővel burkolt. A polgári stílusú ház külső képe leromlott, a homlokzat hiányos. Az épület évek óta lakatlan.

A vizsgált ingatlan az alagsorban található, bejárata a ház utca felőli oldalán található. Közvetlenül az udvar felől érhető el. A lakásba 3 lépcsőfokon lejutva érünk el. A falakon a felázás nyomai láthatóak, a vakolat több helyen hiányzik. A fűtésről egy gázkonvektor gondoskodik. A külső és belső nyílászárók fából készültek, állapotuk felújítandó. Az ablakok a társasház udvarára tekintenek. Az ingatlan alapterülete 55 m², amely előszoba, 2 szoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba kialakítású. A szobák parkettázottak, a konyha, előszoba, hall, kamra kő borítást kapott. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosítja. A konyhában egy régi kézmosó és egy gáztűzhely található, minden egyéb eszköz leszerelésre került. A lakás üres, leromlott állapotban van. A falakon repedések, vakolat hiány, penész foltok láthatóak.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025. Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. alagsor 1
Helyrajzi szám:	12927/1/A/1
Típusa:	Lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	55 m ²
Épület építési éve:	1920 körül
Bejegyzés:	nincs

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és 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 (725 830,- Ft/m²), a nettó alapterületével (55 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$725\,830,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 55 \text{ m}^2 = 39\,920\,833,- \text{ Ft.}$$

kerekítve: 39 900 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. alagsor 1. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. március 10.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült bruttó nyíltpiaci értékét
39 900 000,- Ft
azaz
Harminckilencmillió-kilencszázezer forint

összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

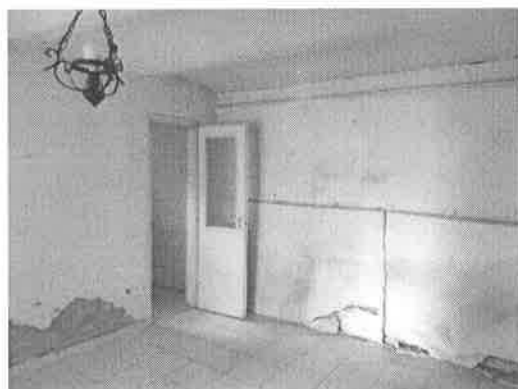
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői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

Budapest, 2023. március 10.

IMMOWELL 2002 KFT.
1038 Budapest
Kardosory S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1025 Budapest, Szemlőhegy utca 8/B. alagsor 1.
2023.03.10

dk=dupla komfort, ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELEPITMENYES INGATLAN ERTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: orfgingatlan.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Cím	1025 Budapest, Szemlőhegy y utca 8/B.	Budapest, II. ker Rómer Flóris utca lakás	Budapest, II. ker Mecset utca lakás	Budapest, II. ker Varsányi Irén utca lakás	Budapest, II. ker Buday László utca lakás	Budapest, II. ker Fillér utca lakás	Budapest, II. ker Szász Károly utca lakás
Komfortfokozat	k.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Lakás állapota	f.	m.	m.	m.	m.	ú	m.
Ház állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház kora:	1920	1920	1920	1920	1920	1920	1920
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	--	145 000 000	79 000 000	95 000 000	94 500 000	115 000 000	62 000 000
Bontási/Kompenz. költség	--	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	145 000 000	79 000 000	95 000 000	94 500 000	115 000 000	62 000 000
Lakás hasznos területe (m2)	55	148	87	102	104	136	76
Tároló hasznos területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)	--	979 730	908 046	931 373	908 654	845 588	815 789
Fajlagos ár Ft	--						
Telek érték	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Korrektciós tényező	--						
Korrigált ár	--	137 750 000	75 050 000	90 250 000	89 775 000	109 250 000	58 900 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	930 743	862 644	884 804	863 221	803 309	775 000

ÉRTÉKKILGAZÍTÁS
ELHELYEZKEDES

ÉPÜLET ÁLLAGA

MŰSZAKI MINŐSÉG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	m2	725 833
Teljes terület	m2	
Figyelembe vett terület	m2	55
Tároló területe	m2	
Tároló értéke Ft		
Lakás becsült értéke (Ft)		39 920 833

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecsloői vélemény

1 minimum	680 000
2 maximum	798 000
3 számtani átlag	725 833

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő