

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
2023. április 24-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné igazgató
Gazdasági Igazgatóság

Tárgy: Döntés a bérlő részére a Budapest, II. kerület Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I. emelet
ajtó: 3/A. szám alatti önkormányzati lakás elidegenítése ügyében

Ügyintéző: dr. Endréné dr. Varga Lúcia

Ügyiratszám: XI-37/2023

Tisztelt Bizottság!

Rákos Béláné 2023. február 2. napján kelt, postai úton megküldött levelében bejelentette vételi szándékát a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és általa bérelt **Budapest, II. kerület 13060/0/A/16 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben **1026 Budapest II. Ker., Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I. emelet ajtó: 3/A. szám** alatt található 36 m² alapterületű, egy egész szobás lakásra vonatkozóan *(1. melléklet - vételi kérelem, 2. melléklet – 13060/0/A/16 hrsz.-ú tulajdoni lap)*.

A lakás adatai:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| a) helyrajzi szám: | 13060/0/A/16 |
| b) szoba szám: | egy egész szoba |
| c) alapterülete: | 36 m ² |
| d) tulajdoni hányad: | 68/10000 |

A lakás Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Szilágyi Erzsébet fasor Nyúl utcai kereszteződésében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház I. emeleti, utcára tájolt lakása.

A szűkebb környék zárt sorúan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, irodaházzal, kereskedelmi létesítménnyel (Mammut I és II.), a közeli Mechwart tér a kerület intézményi központja. A környék sajátossága, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és a belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Szilágyi Erzsébet fasor mentén zárt sorúan beépítésben állnak, míg északabbra már szabadon álló kis társasházak, villák jellemzik a beépítést. A fasor a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 4-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Szilágyi Erzsébet fasor a kerület fontos feltárási útja, erős gépjárműforgalommal, illetve élénk tömegközlekedéssel. A környék megközelítési lehetőségei jók: az 56-os, 59-es, 61-es villamosok megállója 15 m-re van a vizsgált ingatlantól, az 5-ös, 91-es, 155-ös és 156-os buszok megállója cca. 25 m.

A szecessziós jegyeket mutató társasház 1909-ben épült, Trombitás ház. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, pince + magasszint + 4 emelet + tetőtér szintelosztással, a szomszédos épülettel keretesen beépített, két önálló belső udvarral, nyereg- és manzárdtetővel. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. A lakások a zárt lépcsőházból és a belső függőfolyosókról nyílnak. Az épület alaprajza a telek alakját követi, zárt sorúan kapcsolódik a szomszédos lakóházakhoz. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, utcai homlokzata felújított.

A lakásban az elektromos áramfogyasztás mérőórával ellenőrizhető, a lakás a víz és a csatornahálózatba bekötött, a gázt azonban nem vezették be. Az épületben nincs központi hőellátó rendszer. A lakás az I. emeleti függőfolyosóról közelíthető meg, az épület Nyúl utcai szárnyában helyezkedik el.

A lakás alaprajza egyszerű, egy leválasztott lakásé: az előtérből nyíló hallon keresztül közelíthető meg az utcai szoba, a hallból a fürdő-WC, míg az előtérből közelíthető meg az udvarra tájolt konyha, melyből egy kamra nyílik. A lakás falai vakoltak, festettek, a padlózat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei jellemzően felújítandó állapotúak. A szoba fűtését elektromos fűtőszálas cserépkályha biztosítja, a használati melegvizet villanybojler állítja elő. A lakás műszaki állapota a hasonló kialakítású új lakásokhoz viszonyítva 80-85%-os. A lakás helyiségeinek alapterülete:

A lakás 13060/0/A/16	felmérés szerint (m ²):	tulajdoni lap szerint (m ²):
előszoba	1,85	
konyha	3,79	
kamra	1,26	
hall	8,42	
fürdő WC	3,27	
szoba	17,86	
összesen	36,45	36,00

A lakást a tulajdonos Önkormányzat bérbeadással hasznosítja. Az ingatlan elsősorban funkciójának megfelelő, lakó célú hasznosításra alkalmas.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest, II. kerület Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. szám alatt található ötvennyolc (58) lakás és nyolc (8) helyiségből álló **társasházban csak egy lakással és hat helyiséggel rendelkezik.**

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület 13060 hrsz.-ú ingatlan Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál (azonosítószám: 70015) régészeti lelőhely területén fekszik. Világörökségi és műemléki védelem alatt nem áll.

A fenti bejegyzések elidegenítési akadályt nem jelentenek.

A 13060 hrsz. alatti 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. Társasház alapító okirata nem rendelkezik elővásárlási joggal.

A Fővárosi II. Kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint Bérbeadó, valamint Hetényi Pálné Bérő között 1961. június 1. napján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés jött létre a 13060/0/A/16 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület Szilágyi E. fasor 17-21. I. 3/A. szám alatti lakás tekintetében. A Bérő bejelentette, és a C-451.971 számú házassági anyakönyvi kivonat bemutatásával igazolta, hogy a neve házasságkötés miatt Rákos Bélánéra változott.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint bérbeadó és **Rákos Béláné, mint bérő között 2014. október 6. napján jött létre lakásbérleti szerződés** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Budapest, II. kerület 13060/0/A/16. hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1022 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. ajtó: 3/A. szám alatt található lakás vonatkozásában (3. melléklet - 2014. október 6.-án kelt lakásbérleti szerződés).

A **2014. október 6. napján létrejött lakásbérleti szerződés** 2.1. pontja szerint 2014. november 1. napjától kezdődően bruttó 440,- Ft/m²/hó (kölségelven megállapított), azaz összesen bruttó 15.840,- Ft/hó összegű lakbért köteles fizetni a bérlő.

A lakbérrel együtt fizetendő külön szolgáltatás havi díja:

- víz és csatornahasználati díj: 1.140,- Ft/hó,
- szemétszállítási díj: 1.085,- Ft/hó,

A havi fizetendő díj összege bruttó: 18.065,- Ft.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. április 12. napján kelt igazolása szerint Rákos Bélánénak **2023. március 31. napjáig lejárt tartozása nincsen,** késedelmi kamata 3,- Ft (4. melléklet – 2023. április 12.-ei igazolás késedelmi kamatról).

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

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, többször módosított **34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban: Vagyonrendelet) **21. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni, a helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. Önkormányzati tulajdonú lakás elővásárlásra jogosult részére történő elidegenítése esetén a vételár mértékéről és megfizetésének módjáról a **Vagyonrendelet 21. § (3)-(4) bekezdései** rendelkeznek.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú lakás forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A **Bering Studio Kft. 28.800.000,- Ft** (800.000,- Ft/m²) összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét a 2023. április 5-én kelt értébecslésben, az **Immowell 2002 Kft. 32.400.000,- Ft** (900.000,- Ft/m²) összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét a 2023. április 6-án kelt értébecslés alapján (5. melléklet - értébecslések).

A **2014. október 11. napján megkötött lakásbérleti szerződés 6.1. pontja** alapján a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A bérlő ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi. A szerződés **6.2. pont** első mondata alapján továbbá a felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleményben – a fentiekén túl – semmiféle átalakítást, vagy felújítást, vagy bármilyen építési tevékenységet a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet.

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

Rákos Bélánét a 2023. február 16. napján kelt levelünkben felhívtuk, hogy nyilatkozzon, hogy volt e bármilyen igazolható, a bérelt lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházása. A levél 2023. február 22. napján átvételre került a tértivevény tanúsága alapján.

Rákos Béláné 2023. február 27. napján kelt levelében tájékoztatott, hogy nem tud igazolni semmilyen lakásra fordított értéknövelő beruházást igazoló költséget.

Az értékbecslés során az értékbecslők a hasznos beruházás tekintetében igazolt és levonható költségeket így nem tudtak figyelembe venni, mivel a bérlő nem tudott értékbecslői szemmel releváns információkat adni.

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

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

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

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

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

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

A 1022 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I. emelet ajtó: 3/A. szám alatti 36 m² alapterületű, egy egész szobás önkormányzati lakás alapterülete, komfortkozata és műszaki adottsága alapján alkalmas bérbeadásra, ezért **nem javasoljuk értékesíteni** a kérelmező részére, aki a lakás bérlője.

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

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

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

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **jelenleg nem értékesíti** a kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 13060/0/A/16 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben a **1022 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I. emelet ajtó: 3/A.** szám alatt található 36 m² alapterületű, egy egész szobás lakást **Rákos Béláné bérlő részére.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Béláné gazdasági igazgatót, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné gazdasági igazgató
Határidő: 2023. május 31.

B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 13060/0/A/16 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben a **1022 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I. emelet ajtó: 3/A.** szám alatt található 36 m² alapterületű, egy egész szobás lakást **Rákos Béláné bérlő részére 32.400.000.- Ft forgalmi érték alapján** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, többször módosított 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet alapján kiszámított vételáron **értékesíti az alábbi feltételekkel.**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat köteles az eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben egyaránt feltüntetni, hogy az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület 13060 hrsz.-ú ingatlan Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál (azonosítószám: 70015) régészeti lelőhely területén fekszik. Világörökségi és műemléki védelem alatt nem áll.

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

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

A Gazdasági és a Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az értékesítésből befolyó bevételt az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendelete 17. § (2) bekezdésében meghatározott, bérlakásállománnyal kapcsolatos célokra használja fel.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Béláné gazdasági igazgatót, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné gazdasági igazgató

Határidő: 2023. július 31.

Budapest, 2023. április 17.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Annus Béláné
gazdasági igazgató

Mellékletek:

- 1./ vételi kérelem
- 2./ 13060/0/A/16 hrsz.-ú tulajdoni lap
- 3./ 2014. október 6.-án kelt lakásbérleti szerződés
- 4./ 2023. április 12.-ei igazolás
- 5./ értébecslések

**Budapest Főváros II. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály**

Cím: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

dr. Toók Gabriella osztályvezető részére

2023 FEBR 03.

Tisztelt dr. Toók Gabriella Osztályvezető Asszony!XI/123-
XI/123/2022
e a.dr. Endre
dr. Varga

Hivatkozással a XI/1236/2022 iktatószámú levelükre, melyben néhai férjem unokaöccse, Rákos Szabolcs bérlakásomba való bejelentkezés iránti kérelmét, s az ezzel párhuzamosan az esetleges lakásmegvételre vonatkozó kérést elutasították, kérem hogy döntésüket az alábbiak figyelembevételével szíveskedjenek felülvizsgálni ha erre van mód és lehetőség.

Alulírott Rákos Béláné azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy az általam bérelt önkormányzati tulajdonú lakás megvásárlásának lehetőségét szíveskedjenek számomra biztosítani. Kérésem indoka egészségi állapotom fokozatos romlása, aminek következtében számomra elengedhetetlenül fontos, hogy az általam bérelt lakást a törvény által előírt keretek között saját tulajdonba vehessem.

A lakást 1961 óta bérelem.

Adataim:

Név: Rákos Béláné

Cím: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I. em. 3/a.

Születéskori név: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Született: [REDACTED]

Várom mielőbbi válaszukat és a kérelem kedvező elbírálását.

Budapest, 2023. 02. 02.

Tisztelettel

Rákos Béláné

Rákos Béláné



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: 8000004/139012/2023

2023.04.05

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13060/0/A/16 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. 1. emelet. ajtó:3A.

I R É S Z**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

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

lakás	36	1 0	68/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 85914/1994/1994.03.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 85914/1994/1994.03.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1024 BUDAPEST II.KER Mechwart tér 1

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

LAKÁSBÉRLÉTI SZERZŐDÉS

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

Bérlő neve:
Születési neve:
Születési hely, idő:
Anyja leánykori neve:
Személyi lg. száma:
Személyi azonosító jele:

Rákos Béláné

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

Előzmények:

A Felek rögzítik, hogy a Fővárosi II. Kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint Bérbeadó, valamint Hetényi Pálné Bérlő között 1961. június 1. napján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés jött létre a 13060/0/A/16 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület Szilágyi E. fsz. 17-21. I. 3/a. szám alatti lakás tekintetében. A Bérlő bejelentette, és a C-451.971 számú házassági anyakönyvi kivonat bemutatásával igazolta, hogy neve házasságkötés miatt Rákos Bélánéra változott. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 33/2012.(II.23.) határozatával úgy döntött, hogy a Fővárosi II. Kerületi Ingatlankezelő Vállalat jogutódját, a BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft-t 2012. június 1. napjával végelszámolás útján jogutód nélkül megszünteti.

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

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

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

A Megbízott elérhetőségei:

Telefonon:

- Műszaki kérdésekben: 1-5999-066
- Számlázással kapcsolatos kérdésekben: 1-5999-067

Honlap: www.vf2.hu

E-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Személyes ügyintézés: Telefonos egyeztetés alapján, illetve hétfőn és csütörtökön 8-12 óra között, szerdán 12-16 óra között. Ügyfélszolgálat címe: Budapest II. kerület, Felső Zöldmáli út 128-130.

Handwritten signature

1.

A szerződés tárgya, a bérbeadás időtartama és célja

- 1.1. A jelen szerződésben Előzmények címszó alatt kifejtett indokok alapján a Bérbeadó határozatlan időre bérbe adja, a Bérlet pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület 13060/0/A/16 hrsz. alatt nyilvántartott, lakás megnevezésű, természetben a Budapest II. kerület Szilágyi E. fsz. 17-21. I. 3/a. szám alatt lévő ingatlant (a továbbiakban: *Bérlemény*).
- 1.2. A Felek a jelen szerződés megkötésével úgy tekintik, hogy a bérleti jogviszonyban a fentieken túlmenően változás nem áll be, az jogfolytonos.
- 1.3. A lakásban a bérlettel együtt lakik házastársa Rákos Béla (s [REDACTED]).
- 1.4. A Bérlemény 1 szobás, komfortos, alapterülete 36 m². A lakás az alábbi helyiségekből áll: 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba WC-vel, kamra.
- 1.5. A bérlet célja a Bérlet által a Bérlemény kizárólag lakásként történő használata. A bérlet kiterjed a Bérlemény rendeltetésszerű használatát biztosító tartozékokra. Kiterjed továbbá a lakáshoz tartozó helyiségekre, ide értve a társasházi alapító okiratban meghatározott, a közös tulajdonban álló épületrészek, épület-berendezéseknek a Bérlemény tárgyát képező öröklakáshoz tartozó tulajdoni hányadának megfelelő mértékű használatára, kivéve az esetlegesen valamelyik tulajdonostárs kizárólagos használatban álló közös tulajdonú épületrészeket. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmas, és a rendeltetésszerű használatához szükséges tartozékokkal rendelkezik.

2.

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

- 2.1. A Bérlet a bérletért a jelen szerződésben meghatározott időponttól, 2014. november 1. napjától bruttó 440,- Ft/m²/hó (kölségelven megállapított) összesen bruttó 15.840,- Ft/hó összegű bérleti díjat köteles megfizetni minden hónap 15. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó részére. A lakbérrel együtt fizetendő külön szolgáltatások díja:
 - víz-csatornadíj, amelynek összege bruttó 1.140,- Ft/hó
 - személyszállítási díj, amelynek összege bruttó 1.085,- Ft/hó.A havli fizetendő díj összege összesen bruttó 18.065,- Ft, amelyet minden tárgyhónap 15. napjáig előre esedékesen kell a bérletnek megfizetni.
- 2.2. A bérleti díj az ún. rezsiköltségeket (a Bérlemény villany fogyasztásának díját, a kábel-TV szolgáltatás igénybevétele díját, a telefonhasználat díját, a fűtés és melegvíz szolgáltatás költségét és díját, stb.) nem foglalja magában. Ezek megfizetése a bérlet kötelezettsége a bérlet díjon felül. Ezeket az összegeket az esedékességkor köteles a bérlet megfizetni, és viselni azzal, hogy ezek kifizetése megtörténtét – kivéve a kábel-TV, valamint a vonalas telefonszolgáltatás díját – a bérbeadó felhívására köteles a bérbeadó felé igazolni.
- 2.3. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérleti díj, illetve a külön szolgáltatások késedelmes fizetése, vagy nem fizetése esetén a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérlet a fizetésre felszólítani és ennek eredménytelensége esetén további 8 napon belül a szerződést - legalább 15 napos felmondási idő közbeiktatásával – az címulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni. A felmondás következtében a bérleti jogviszony megszűnik és a Bérlet köteles a lakást a felmondási határidő lejártakor kiüríteni, továbbá azt elhagyni.
- 2.4. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése alapján rendeletben meghatározta a bérbeadás feltételeit, és a bérleti díjat. A Bérbeadó a hivatkozott Ltv. rendelkezései alapján jogosult a fentiekről rendelkező rendelet módosítására, ide értve a bérleti díj összegét is, és amennyiben a Bérbeadó a bérleti díjat önkormányzati rendelettel módosítja, akkor a jogszabályban meghatározott bérleti díj az irányadó, és a Bérlet köteles az így meghatározott bérleti díjat megfizetni.

- 2.5. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a külön szolgáltatások díját a Bérbeadó a Társasház és a közüzemi szolgáltatók adatközlése nyomán évente felülvizsgálja, és szükség esetén módosítja.

3.

A szavatosság

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

4.

A használat, illetve a használat átengedése

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

5.

A bérlet megszűnése, és az erre az esetre irányadó szabályok

- 5.1. A szerződés megszűnik, ha:
- a./ a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b./ a lakás megsemmisül,
 - c./ az arra jogosult felmond,
 - d./ a Bérelő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
 - e./ a Bérelő a lakást elcseréli,
 - f./ a Bérelőt Magyarország területéről kiutasították,
 - g./ a Bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
 - h./ a Bérelő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
 - i./ a bérelő lakásbérleti jogviszonya az Ltv. erejénél fogva megszűnik.
- A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.
- 5.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérelő köteles a lakást a saját ingóságaitól, és az általa befogadott, vagy vele együttlakó személyek által kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a

rendeltetösszerű használatra alkalmas állapotban átadni a Megbízott részére. A Bérő mindazt, amit a saját költségén a lakásban felszerelt, az állag sérelme nélkül leszerelheti, és elviheti.

- 5.3. A Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés megszűnése esetén a Bérleményt a szerződés megszűnésekor nem adja át a Megbízottnak, azt nem üríti ki, a szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre annak kiürítéséig használati díjat, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is fizetni. A használati díj összegét a Bérbeadó mindenkor hatályos önkormányzati rendelete rendelkezései határozzák meg.

6.

A Bérő által végzendő munkákra vonatkozó rendelkezések

- 6.1. A Bérő köteles gondoskodni a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. A Bérő ezt a kötelezettségét olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.
- 6.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő a Bérleményben – a fentiekben túl – semmiféle átalakítást, vagy felújítást, vagy bármilyen építési tevékenységet a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet. Amennyiben az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérőt az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén további 8 napon belül a szerződést - 15 napos felmondási idő közbeiktatásával - a mindenkori jogszabályok rendelkezései szerint felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

7.

Vegyes rendelkezések

- 7.1. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérbeadó vagy a Megbízott írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a Bérő felé, akkor azt a Bérő részére a jelen szerződésben megjelölt Bérlemény címére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Ha a Bérő a küldeményt nem veszi át, vagy azt a posta „nem kereste” jelzéssel kézbesíti vissza, a visszakézbesített iraton lévő bélyegző dátumát követő nap a határidő kezdete.
- 7.2. A Bérő kötelezettséget vállal és jelen szerződés aláírásával felhatalmazza a Bérbeadót és a Megbízottat arra, hogy a közműszolgáltatók előtt teljes körűen eljárjon, mely jogosultság nem mentesíti a Bérőt a közműórák nevére történő átirása alól.
- 7.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (Ptk.), valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), továbbá az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló 51/1995. (XII.18.) önkormányzati rendelet rendelkezései, valamint a helyükbe lépő mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 7.4. A jelen szerződést, amely az akaratunkkal mindenben megegyezik elolvasás és értelmezés után személyazonosságunk igazolása mellett az alulírott helyen és napon helyben hagyva írtuk alá.

Budapest, 2014. október 6. napján

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

képviseli: Dr. Láng Zsolt polgármester

bérbeadó

Rákósi Béláné

bérő

IKT.: IV/1342-1/2023

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

Név: Rákos Béláné**Cím: Szilágyi E. fsr. 17-21. I. em. 3/a. (lakás)**Egyenleg (2023.03.31.-ig):

Bérleti díj:	0 Ft
Víz és csatornahasználat:	0 Ft
Szemétszállítási díj:	0 Ft
Összesen:	0 Ft

Késedelmi kamat (2023.03.31.-ig):

3 Ft

Kamat mérték: Ptk. szerinti

Utolsó havi díj:

Bérleti díj:	15.840 Ft
Víz és csatornahasználat:	2.500 Ft
Szemétszállítási díj:	1.085 Ft
Összesen:	19.425 Ft

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

Budapest, 2023. április 12.



Harján Dávid
vezérigazgató

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



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

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

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



Értékbecslési szakvélemény

a

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I/3A. szám alatti,

13060/0/A/16 helyrajzi számú albetéte,

természetben

T Á R S A S H Á Z I L A K Á S

1/1 tulajdoni hányada

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. április 5.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2023.04.05.
Az értékbecslés hatálya:	2023.07.05.
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:	1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I/3A. 13060/0/A/16

Vizsgált jog / terjedelme

Az ingatlan leírása:

tulajdon	1/1
telek:	0 m ² 0 db
épület:	36 m ² 1 db

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Szilágyi Erzsébet fasor Nyúl utcai kereszteződésében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház I. emeleti, utcára tájolt lakása. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, irodaházzal, kereskedelmi létesítménnyel (Mammut I és II.), a közeli Mechwart tér a kerületi intézményi központja. A környék sajátja, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Szilágyi Erzsébet fasor mentén zártan beépítésben állnak, míg északabbra már szabadon álló, kis társasházak, villák jellemzik a beépítést. A fasor a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 4-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Szilágyi Erzsébet fasor a terület fontos feltárási útja, erős gépjárműforgalommal, illetve élénk tömegközlekedéssel. A környék megközelítési lehetőségei jók: a 56-os, 59-es, 61-es villamosok megállója 15 m-re van a vizsgált ingatlantól, az 5-ös, 91-es, 155-ös és 156-os buszok megállója cca. 25 m. A szecessziós jegyeket mutató társasház 1909-ben épült, Trombitás ház. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+mF+4+T szintelosztással, a szomszédos épülettel keretesen beépített, két önálló belső udvarral, nyereg- és manzárdtetővel. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. A lakások a zárt lépcsőházból és a belső függőfolyosókról nyílnak. Az épület alaprajza a telek alakját követi, zártan kapcsolódik a szomszédos lakóházakhoz. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, utcai homlokzata felújított, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs.

A vizsgált albetétben az elektromos áramfogyasztás mérőórával ellenőrizhető, a lakás a víz és a csatornahálózatba bekötött, a gázt azonban nem vezették be. Az épületben nincs központi hőellátó rendszer. A vizsgált lakás az I. emeleti függőfolyosóról közelíthető meg, az épület Nyúl utcai szárnyában helyezkedik el. A lakás alaprajza egyszerű, egy leválasztott lakás: az előtérből nyíló hallon keresztül közelíthető meg az utcai szoba, a hallból a fürdő-WC, míg az előtérből közelíthető meg az udvarra tájolt konyha, melyből egy kamra nyílik. A lakás falai vakoltak festettek, a padozat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei jellemzően felújítandó állapotúak. A szoba fűtését elektromos fűtőszállal cserépkályha biztosítja, a használati melegvizet villanybojler állítja elő. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású új lakásokhoz viszonyítva 80-85%-os. A lakást tulajdonos a vizsgálat idején bérbeadással hasznosította, a bérleti szerződést azonban nem bocsátották rendelkezésünkre.

Forgalmi érték:		380 Ft/EUR
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	28 800 000 Ft	75 789 EUR
Hozadéki értékelés szerint	28 700 000 Ft	75 526 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	28 800 000 Ft	75 789 EUR

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelő 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. április 5.

dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,

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

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy végezze el a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I/3A. 13060/0/A/16 szám alatti lakás 2022.0905-én készült forgalmi értékbecslésének felülvizsgálatát. Megbízó tájékoztatása szerint sem az ingatlan fizikai állapotában, sem jogi helyzetében nem történt lényeges változás a korábbi értékelés óta eltelt időben.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. augusztus 24.
- értékelés zárása 2023. április 5.
- értékelés hatálya 2023. július 5. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

2.2. Szakértői módszer

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

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

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

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

A 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

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Szilágyi Erzsébet fasor Nyúl utcai kereszteződésében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház I. emeleti, utcára tájolt lakása.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. I/3A.
helyrajzi szám:	13060/0/A/16
terület (m ²):	36
társasházi tul. hányad	68/10 000
helyiség típus:	lakás
tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)
tulajdoni hányad:	1/1
jogcím:	eredeti felvétel
jelzálog:	-
szolgalmak:	-
egyéb:	-
széljegy:	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső részén, a Széll Kálmán (egykori Moszkva) téri csomópont közelében, a Szilágyi Erzsébet fasor Nyúl utcai kereszteződésénél fekszik. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, irodaházzal, kereskedelmi létesítménnyel (Mammut I és II.), a közeli Mechwart tér a kerületi intézményi központja. A környék sajátja, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Szilágyi Erzsébet fasor mentén zártan beépítésben állnak, míg északabbra már szabadon álló, kis társasházak, villák jellemzik a beépítést. A fasor a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 4-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Szilágyi Erzsébet fasor a kerület fontos feltáró útja, erős gépjárműforgalommal, illetve élénk tömegközlekedéssel.

A környék megközelítési lehetőségei jók: a 56-os, 59-es, 61-es villamosok megállója 15 m-re van a vizsgált ingatlantól, az 5-ös, 91-es, 155-ös és 156-os buszok megállója cca. 25 m. Az ingatlan gépkocsival a Széll Kálmán tér felől közelíthető meg, nagy probléma azonban a parkolás, mivel a fasor mentén nincsenek kialakítva parkolóhelyek, így parkolás csak a környező mellékutakban lehetséges. napközben parkolóhelyet találni nehéz, annak ellenére, hogy a közterületi parkolás munkanapokon csak díjfizetés ellenében lehetséges.

3.3. Társasház

A szecessziós jegyeket mutató társasház 1909-ben épült, Trombitás ház. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+mF+4+T szintelosztással, a szomszédos épülettel keretesen beépített, két önálló belső udvarral, nyereg- és manzárdtetővel. A szinteket egy

háromkarú lépcső köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. A lakások a zárt lépcsőházból és a belső függőfolyosókról nyílnak. Az épület alaprajza a telek alakját követi, zártan kapcsolódik a szomszédos lakóházakhoz. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, utcai homlokzata felújított, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs.

3.4. Közművek, infrastruktúra

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

3.5. Albetét (I/3A. szám alatti 13060/0/A/16 hrsz. lakás)

Az ingatlan természetben azonosítható, az ingatlan-nyilvántartásban valós méreteivel szerepel.

- szintszám (albetétben belül): 1
- hasznos alapterület: 36 m²
- jellemző belmagasság: 3,2 m
- szobák száma: 1
- tájolás: keleti (Nyúl utca)

A vizsgált lakás az I. emeleti függőfolyosóról közelíthető meg, az épület Nyúl utcai szárnyában helyezkedik el. A lakás alaprajza egyszerű, egy leválasztott lakásé: az előtérből nyíló hallon keresztül közelíthető meg az utcai szoba, a hallból a fürdő-WC, míg az előtérből közelíthető meg az udvarra tájolt konyha, melyből egy kamra nyílik. 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
13060/0/A/16		36,45	0,00	36,00	0,00
előszoba	parkotta	1,85			
konyha	kerámia	3,79			
kamra	kerámia	1,26			
hall	parketta	8,42			
fürdő WC	kerámia	3,27			
szoba	parketta	17,86			
összesen		36,45		36,00	

A lakás falai vakoltak festettek, a padozat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei jellemzően felújítandó állapotúak.

A szoba fűtését elektromos fűtőszállas cserépkályha biztosítja, a használati melegvizet villanybojler állítja elő.

A lakás szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotúak, az ingatlan funkciójának megfelelő használatra azonban alkalmas.
A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.

3.6. Funkció, hasznosítás

Aktuális hasznosítás

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

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan elsősorban funkciójának megfelelő, lakó célú hasznosításra alkalmas, azonban a kor igényeinek megfelelő mértékű felújítása szükséges. Alternatív hasznosítás lehet a szomszédos lakással való összenyitás.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
	felújítási igény
	előnytelen alaprajz (leválasztott lakás)
Lehetőségek	Kockázatok

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként ráta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országán belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság

tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenéznük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

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

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

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

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

4.2. Lakáspiac

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, így az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A 2022-es évben minden lakástípusnál és régióban nőttek az négyzetméterárak a 2021-es átlaghoz képest, a trend azonban az év második felére megváltozott, az áremelkedés üteme lassult, a negyedik negyedévben pedig már sok helyen csökkenés volt tapasztalható. Országos átlagban a használt lakások árai 4, a házak árai pedig 5 százalékkal mérséklődtek 2022 III. negyedévéhez képest.

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

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

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

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti. A használt lakások piacán 2022 utolsó negyedévében már 2,3%-os árcsökkenés volt megfigyelhető a korábbi negyedévhez képest. Ez szerény, szinte hibahatáron belüli érték, különösen az elmúlt 10 év 190 %-os árnövekedéséhez képest, piaci szereplők nyilatkozatai alapján azonban látható, hogy a „vevők fele” eltűnt, ami a további árnövekedés ellen hat.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan egy cca. 100 éves, 3 emeletes, lift nélküli bérház, I. emeleti utcai lakása, felújítandó állapotban.

- Méret tekintetében a 25-40 m²-es lakások jelentik a legmegfelelőbb összehasonlítást, de megfelelő korrekcióval nagyobb környékbeli lakások is figyelembe vehetők.
- Lokáció tekintetében a II. kerület belvárosához közeli városrészeiben, Újlipótvárosban, illetve az Országút városrészben fekvő ingatlanok tekinthetők meghatározónak.
- Az állapot is fontos tényező, de az változtatható, így jobb állapotú lakások is bevonhatók a vizsgálatba.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m 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.		<u>15,1</u>	<u>686</u>
Bp., II. Hűvösvölgy Ötvös J. u. (2022.10.)	-	25	1920-as években épült, 4 szintes villaépület algsorában fekvő, felújított, szoba konyhás lakás, fürdő-WC-vel gázkonvektoros fűtéssel.		<u>18,3</u>	<u>732</u>
Bp., II. Viziváros Jurányi u. (2023.03.)	-	37	1920-as években épült, 4 szintes társasház földszinti udvari felújított 1 szobás, házközponti fűtéses lakása	44,9		(1 213)
Bp., II. Viziváros Bem J. u. (2023.03.)	-	41	1940-es években épült, 4 szintes társasház földszinti udvari felújított 1,5 szobás, teraszos, házközponti fűtéses lakása	59,9		(1 460)

Korrekciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendemény 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-es adatok esetében van 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.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából minden lakással szemben alkalmazunk korrekciót.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a

nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. A kisebb ingatlanokkal szemben negatív, a nagyobbal szemben pozitív korrekciót érvényesítünk.

- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok (homlokzati anyagok, burkolatok, beépített bútorok), műszaki megoldások (liftek, árnyékoló, stb.), épületgépészeti berendezések (klíma, stb.) használata, illetve beépítése.
- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcafépi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket. *Az épület alaprajzi elrendezését, funkcionális használhatóságát* nézve előnyként értékeljük a funkciót gazdaságosan kiszolgáló, kis alapterületű közlekedőkkel („holtterekkel”) tervezett, korszerű alaprajzi elrendezésű, jó benapozású, jó tájolású épületeket.

			Vizsgált	Összehasonlító adatok				
				1.	2.	3.	4.	5.
			Bp., II. Szilágyi E. 17-21	Bp., II. Tárogató	Bp., II. Áfonya	Bp., II. Ötvös J.	Bp. II. Jurányi	Bp. II. Bem J.
Település								
Utea, hrsz.								
Házszám								
Emelet			1/3	fszt.	fszt.	als	fszt.	fszt.
Jelleg				lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek terület	m2		0	0	0	0	0	0
Épület összterület	m2							
Lakótér	100%	m2	36,0	36,0	22,0	25,0	37,0	41,0
Egyéb	30%	m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Terasz, erkély	50%	m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redukált terület			36,0	36,0	22,0	25,0	37,0	41,0
Kínálati ár	eFt						44 900	59 900
Értékesítési ár	eFt			27 000	15 100	18 300		
Dátum				2020.08.	2021.01.	2022.10.	2023.03.	2023.03.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2		968,571	750,00	686,36	732,00	1213,51	1460,98
Kínálati korrekció				0%	0%	0%	-10%	-10%
Üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				10%	10%	0%	0%	0%
Fajlagos érték	eFt/m2		943,808	825,000	755,000	732,000	1092,162	1314,878
Kiindulási érték			100%	100%	100%	200%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%					
mikrokörnyezeti jellemzők			100%		-5%		-5%	-5%
megközelítés, közlekedés			100%	5%		5%		
épületen belüli elhelyezkedés			100%	5%	5%	5%		
méret			100%		-5%	-5%		
épületszerkezet			100%					
szakipar			100%	-10%	5%	-5%	-10%	-10%
épületgépészet			100%	-5%			-5%	-5%
építészeti karakter			100%					
funkció, alaprajz			100%					-10%
önállóság, intimitás			100%					
egyéb (terasz)			100%					-5%
Korrekció mértéke				95%	100%	100%	80%	65%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2			783,750	755,000	732,000	873,730	854,671
Súly			5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2		799,830					
Becsült érték	Ft		28 793 883					

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,

összesen, kerekítve 28,8 M Ft.

A becsült érték használt lakóingatlanra vonatkozik, így az 0% ÁFÁ-t tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat, az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj eFt/hó	Havi bérleti díj Ft/m ²	Havi bérleti díj EUR/m ²
lakások bérleti díja						
Bp., II. 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)
Bp., II. Bem rkp. (2023.03.)	-	L:28 T: G:- Tá:-	1930-as években épült, liftes társasház 1. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás, galériázott, udvari garzonlakása, gázkonvektoros fűtéssel	180,0	6 428	(16,9)
Bp., II. Varsányi udvar (2023.03.)	-	L:39 T: G:- Tá:-	1930-as években épült, liftes társasház 7. emeleti, felújított, panorámás garzonlakása, házközponti fűtéssel	160,0	4 102	(10,8)

Bérleti bevételek

- A bérbeadásnál a lakás tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, felújított állapotban, és a két lakrész külön-külön történő hasznosítását modelleztük;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a lakás méretét és felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált lakás esetében 145,0 eFt/hó, (10,6 EUR/m²/hó) nettó bérleti díj vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a kiadhatóság nehézségét hivatott jelezni. A terület fekvése és a lakás feltételezett kialakítása alapján a kihasználtságot 95%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

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

Kezdeti ráfordításként érvényesítjük a lakás bérbeadhatóságához minimálisan szükséges felújítások költségét.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

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

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

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- nátság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR= 380,0 Ft				95%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	36	36			382	145 000		1 653 000
13060/0/A/16	36	36	10,60	4 028	382	145 000	95%	1 653 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								219 600
Management		fő		0				0
Biztosítás						13 500 000	0,20%	27 000
Közmű költség		(bérlo fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlo fizeti)						0
Felújítási alap		36		375 000		13 500 000	1,00%	135 000
Építményadó		36		1 600				57 600
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								1 433 400
Tőkésítési ráta							5,00%	
IV. DIREKT TÖKÉSI ÉRTÉK				796 333				28 668 000

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi érték,
összesen, kerekítve 28,7 M Ft.
A becsült érték 0% ÁFÁ-t tartalmaz.

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	380
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	28 800 000	75 789
Hozadéki értékelés	0%	28 700 000	75 526
Egyeztetett érték , kerekítve		28 800 000	75 789

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan becsült végső forgalmi értéke
összesen, kerekítve
28,8 M Ft, azaz
huszonnyolcmillió forint.**

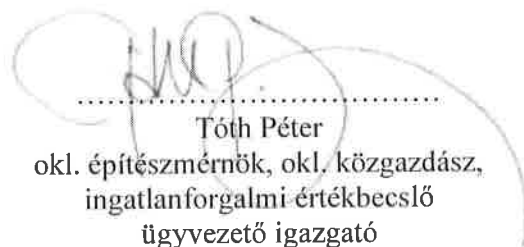
Az érték használt lakóingatlanra vonatkozik a becsült érték 0% ÁFÁ-t tartalmaz.

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

Budapest, 2023. április 5.



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:8000004/139012/2023

2023.04.05

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13060/0/A/16 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. 1. emelet. ajtó:3A.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	36	1 0	68/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 85914/1994/1994.03.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 85914/1994/1994.03.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

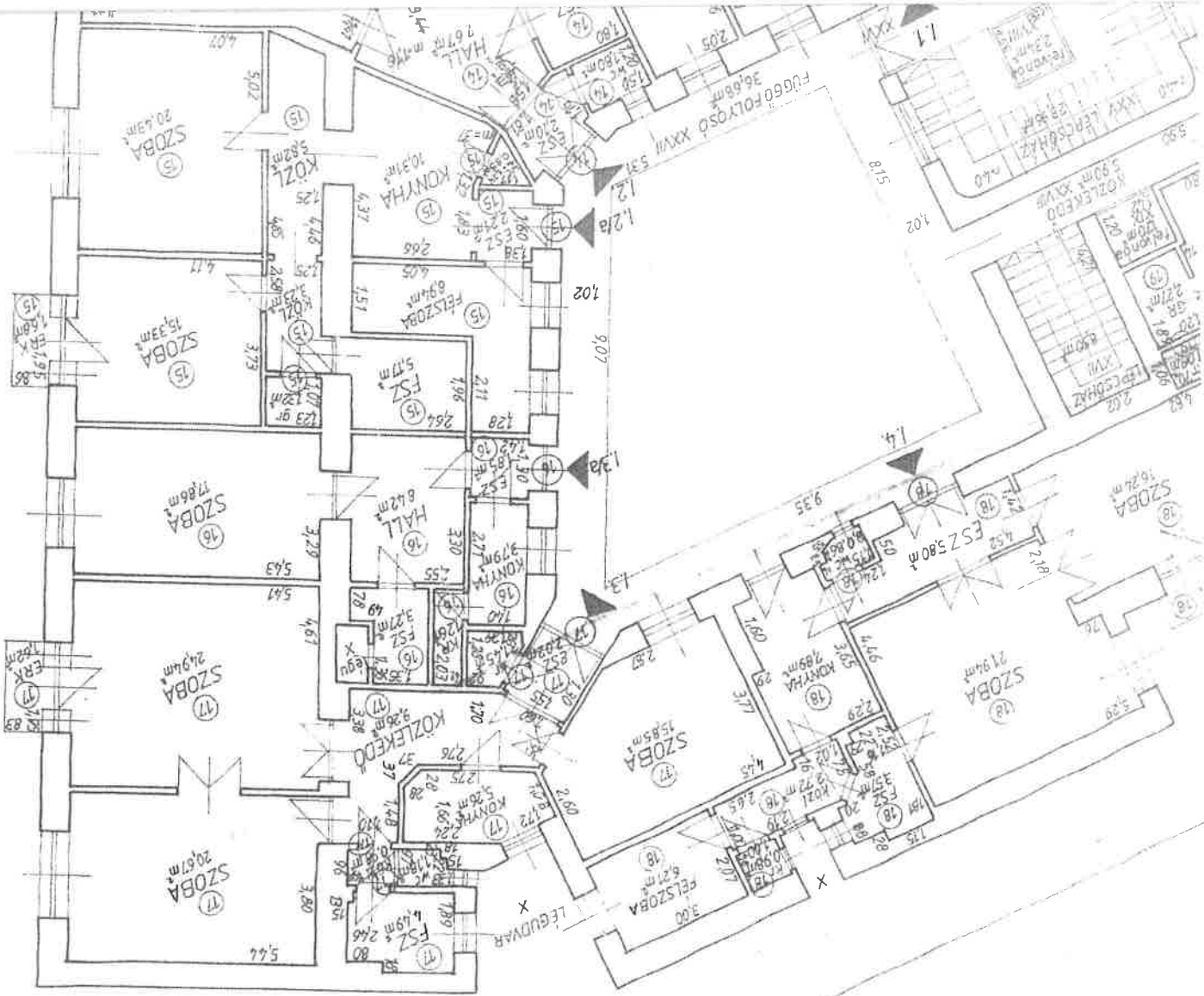
cím: 1024 BUDAPEST II.KER Mechwart tér 1

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



NYÚL UTCA

2232

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi 3816 számú tulajdoni lapon 13060 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., **Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. sz.** alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján az 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 8/1992. sz. Főv. II. ker. Önkormányzat Rendelete alapján - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

A/ Közös tulajdon

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

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

I.	Telek	1425 m ²
II.	Épületszerkezetek: közös tulajdonban marad a közös célra szolgáló épületrészekhez tartozó alapok, főfalak,	
III.	Egyéb építési szerkezetek, válaszfalak,	
IV.	Födémek, a külön tulajdoni illetékességű burkolatok nélkül,	
V.	Lapostető bitumenes lemezfedéssel, gyöngykavicsszórórással,	274.77 m ²
VI.	Felvonógégházak és a hátsó lépcsőház laposteteje	74.26 m ²
VII.	Padlástér az ácsszerkezettel és a cseréphéjaiással	
	Teljes alapterület	439.06 m ²
	Hasznos alapterület	286.60 m ²

Budapest II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. sz.
Társasház
alapító okirata

VIII.	Búvóterek	
IX.	Kémények	
X.	Légudvarok	12.93 m ²
XI.	Főbejárat a szélfogóval	4.31 m ²
XII.	Lépcsőházi előtér	11.81 m ²
XIII.	Előlépcsőház a lépcsőkkel és a pihenőkkel	36.25 m ²
XIV.	Udvari kijáratok	
XV.	Zárt udvar	
XVI.	Udvari közlekedő	9.69 m ²
XVII.	Hátsó lépcsőház a lépcsőkkel és a pihenőkkel	68.30 m ²
XVIII.	Személyfelvonó akna	2.34 m ²
XIX.	Felvonó akna	1.70 m ²
XX.	Mellékbejárat	
XXI.	Kuka tároló	20.66 m ²
XXII.	Pincei közlekedők	77.17 m ²
XXIII.	Pincei tárolók	175.94 m ²
XXIV.	Udvari tárolók	13.98 m ²
XXV.	Főlépcsőház a lépcsőkkel és a pihenőkkel	143.76 m ²
XXVI.	Lépcsőházi kijáratok	
XXVII.	Függő folyosók	389.70 m ²
XXVIII.	Emeleti közlekedők	35.40 m ²
XXIX.	Padlástéri közlekedő	10.28 m ²
XXX.	1-es felvonó gépház	19.71 m ²
XXXI.	2-es felvonó gépház	5.81 m ²
XXXII.	Padlástéri tároló	6.70 m ²

Budapest II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. sz.
Társasház
alapító okirata

XXXIII. Víz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékig,

XXXIV. Csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékig,

XXXV. Gázvezeték az utcai általaji elzárótól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig,

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

XXXVII. Csapadékvíz elvezető függőereszcsatornák és ezek alapvezetékei a hálózati bekötési pontig,

XXXVIII. Udvari támfal,

XXXIX. Kerítés

XL. Udvar

A közös tulajdon 10.000/10.000-red, azaz Tízezer/Tízezred tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

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

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

Budapest II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. sz.
Társasház
alapító okirata

Bérlakás

- 16.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **16. sorszámmal** jelölt Budapest. II., Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. sz. alatti **I. emelet 3/a. sz.** lakás szoba, hall, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba + WC helyiségekből álló öröklakás 36.45 m² (kerekítve: **36 m²**) alapterülettel és a közös tulajdonból **68/10.000** hányadrész.

*Önk.
tulajdon*

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi II. ker. Önkormányzat Elidegenítési Irodája a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I-XL. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasház tulajdon egysége

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

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

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

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

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

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklása és használata - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

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

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

4. Építkezés

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

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/pontja I-XL. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

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

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

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

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

- a. a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b. az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközölni kívánt hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c. év közben a terven kívül felmerült munkák elvégzéséről,
- d. a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e. az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f. az alapító okirat módosításáról,
- g. a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h. az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i. a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részek hasznosításáról,
- j. a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,

Budapest II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. sz.
Társasház
alapító okirata

- k. a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l. azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

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

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés a tulajdoni hányaduk és nem pedig a hányaduk tulajdonosainak száma szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írába kell adni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintében határozatképes.

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

Egyhangú határozat szükséges:

- a/ alapító okirat módosításához,
- b/ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c/a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d/ az egész ingatlan megterheléséhez.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illet meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

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

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bíróság azonban a végrehajtását indokolt esetben felfüggesztheti.

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

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részre, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és a készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

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

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

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kivánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadásaik jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szevek előtt.

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított eljárásban, tovább akkor is, ha valamelyik tulajdonostársa a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása irán pert indított.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédet vagy ügyvédi irodát is megbízhat a képviselet ellátásával.

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

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

Az alapító okirat hatálybalépése utána jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

Budapest II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. sz.
Társasház
alapító okirata

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1994. március 10. napján

Ellenjegyezte:

00. 07. 01. 10. 01. 11

10. 07. 01. 10. 01. 11



EVETEXT Kft.
1024 Bp., Keleti K. u. 11/a.
Tel.: 212-5178
6.



A II. ker. Önkormányzat megbízásából
Dr. Weigl Róbert
EVETEXT Kft.
ügyvezető igazgatója

utcafront



bejárat



lépcsőház



függőfolyosó



szoba



előszoba

konyha



kamra



fürdő-WC



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. 1. emelet 3/A. szám
alatti**

lakás megnevezésű

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

**1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. 1. emelet 3/A.
szám**

**alatti
13060/0/A/16 Hrsz-ú
lakás megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke**

32 400 000,- Ft.

azaz

Harminckettőmillió-négyszázezer forint

Budapest, 2023. április 06.

Készítette:



.....
Mikó Sándor
Szakértői engedély szám:
3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1027 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. 1. emelet 3/A. szám alatti lakás
nyíltpiaci értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. április 06.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés 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 értékebecsléshez 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. kerületében, Országút városrészben, a Szilágyi Erzsébet fasorban helyezkedik el. Az adott ingatlan az Fszkt. övezeti besorolása alapján városias lakóterületbe tartozik. A közvetlen környezetében több emeletes társasházak helyezkednek el. Számos kiskereskedelmi egység gyalogosan megközelíthető.

A terület közlekedési, és infrastrukturális szempontból kiváló. Az ingatlan a Széll Kálmán tértől gyalogosan 7 percre található. Tömegközlekedési kapcsolatok a Széll Kálmán téren minden irányba megtalálhatóak. Gépkocsival a Széll Kálmán tér – Szilágyi Erzsébet utca felől minden irányból jól megközelíthető. A környező aszfaltozott utcákban fizetős a parkolási lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A Trombitás ház nevű épület 1911-ben épült több lakásos társasház. Az épület külső homlokzata karbantartott állapotot mutat. A vizsgált ingatlan a Szilágyi Erzsébet fasorról nyíló lépcsőházon keresztül, a függőfolyosóról közelíthető meg. Az adott lakás megnevezésű ingatlan az 1. emeleten helyezkedik el. Az épületen belül van lift. Az épület lépcsőháza megfelelő állapotú.

A vizsgált ingatlan 36 négyzetméter alapterületű lakás. Általános állapota leromlott, felújítást igényel. A lakás előszoba, hall, konyha, kamra, szoba és wc, fürdőszoba kialakítású. A helyiségek leromlott állapotban vannak. A mennyezeten repedés nyomai láthatóak. A szoba parkettázott, ablakai az utcára néznek. A konyhában elektromos tűzhely, falikút és kőburkolat található. A fürdőszobában kézmosó, kád és wc található. A nyílászárók fa szerkezetűek, felújításra, vagy cserére van szükség. A lakás saját elektromos mérővel rendelkezik. Az ingatlan fűtése az elektromos cserépkályhával történik. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosítja.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. 1. 3/A.
Helyrajzi szám:	13060/0/A/16
Típusa:	Lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	36 m ²
Épület építési éve:	1911
Építési mód:	Hagyományos
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a lakás piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vétel 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 (900 333,- Ft/m²), a nettó alapterületével (36 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$900\,333,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 36 \text{ m}^2 = 32\,412\,000,- \text{ Ft}$$

kerekítve

32 400 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. 1. emelet 3/ A. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. április 06.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét
32 400 000,- Ft.**

azaz

Harminckettőmillió-négyszázezer forint

összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

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

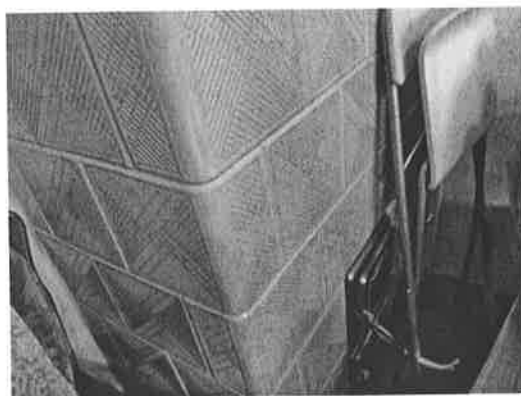
Budapest, 2023. április 06.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Korácsosy S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

Fotódokumentáció:



1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21.

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 17-21. 1. emelet 3/A.
2023.04.06

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

FELEPÍTMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Össze-hasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
		1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás
Cím		1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor lakás
Komfortokozat		k.	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Lakás állapota		f.	m.	m.	m.	m.	ü	m.
Ház állapota		m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház kora:		1911	1910	1910	1910	1910	1910	1910
Gazdasági tényezők:		-	69 900 000	58 000 000	66 000 000	42 000 000	55 000 000	39 000 000
Ár (Ft)		-	0	0	0	0	0	0
Bontási/Kompenz. költség		-	69 900 000	58 000 000	66 000 000	42 000 000	55 000 000	39 000 000
Korrigált Ár		36	78	59	65	61	43	39
Lakás hasznos területe (m2)		-	896 154	983 051	1 015 385	688 525	1 279 070	1 000 000
Tároló hasznos területe (m2)		-	Kinálát	Kinálát	Kinálát	Kinálát	Kinálát	Kinálát
Egységár (Ft/m2)		-	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Fajlagos ár Ft		-	66 405 000	55 100 000	62 700 000	39 900 000	52 250 000	37 050 000
Telek érték		-	851 346	933 898	964 615	654 098	1 215 116	950 000
Tulajdonátr. viszonyatípusa		-	851 346	933 898	964 615	654 098	1 215 116	950 000
Korrekciós tényező		-	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
Korrigált ár (Ft/m2)		-	1,00	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00

ÉRTÉKELÉSI SZÁM	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
ELHELYEZKEDEÉS, MÉRET	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	0,95	1,00
ÉPÜLET ÁLLAGA, BENAPOZÁS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	0,80	0,95
MŰSZAKI MINŐSÉG	1,00	1,00	1,00	0,91	1,10	1,10	0,80	0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	936 481	933 898	877 800	831 032	923 488	902 500
Kerekített értékek	936 000	933 000	877 000	831 000	923 000	902 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	900 333
Teljes terület	m2
Figyelembe vett terület	m2
Tároló területe	m2
Tároló értéke Ft	36
Lakás becsült értéke (Ft)	32 412 000

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	831 000	
2 maximum	936 000	
3 számtani átlag	900 333	

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő