

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 Budapest, II. kerület Tárogató út 38. alagsor ajtó: 1. szám alatt található lakás értékesítéséről
Ügyintéző: dr. Endréné dr. Varga Lúcia
Ügyiratszám: XI-63/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, II. kerület 11100/1/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben **1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor ajtó: 1. szám** alatt található, 25 m² alapterületű „lakás” megnevezésű üresen álló ingatlan (1. melléklet - tulajdoni lap).

Az ingatlan adatai:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| a) helyrajzi szám: | 11100/1/A/3 |
| b) alapterülete: | 25 m ² |
| c) megnevezés: | „lakás” |
| d) tulajdoni hányad: | 47/1000 |

Az ingatlan alagsori elhelyezkedésű, talajszinttől tíz lépcsőfok vezet le a lakás felé, erősen lelakott, a vakolat foltokban hiányos, falazata koszos, penészes, teljes gépészeti és esztétikai felújítást igényel, jelenlegi állapotában lakhatásra, bérbeadásra alkalmatlan. A lakás helyiségei: előtér, fürdőszoba és konyha egyben, egy keskeny szoba, WC, kialakítása nem a mai kor igényeinek megfelelő (2. melléklet - alaprajz). A lakáshoz tartozó WC helyiség nem a lakáson belül található, hanem a társasházi közös tulajdonú közlekedőből közelíthető meg. A lakás valamennyi közműellátottsággal (víz- és csatorna, elektromos áram és földgáz) rendelkezik. Az Electric Light 2000. Bt. 2020. július 30. napján kelt szakvéleménye alapján a lakáson belüli elektromos vezetékek elavult, balesetveszélyes, a teljes belső hálózatot újra kell szerelni.

A társasház hat lakásból és kettő helyiségből áll, **az Önkormányzat tulajdonát csak a fent nevezett lakás, valamint az ahhoz tartozó 47/1000 tulajdoni hányad képezi.**

A társasház törzslapján a következő bejegyzés szerepel:

- terheli 143253/2/2012. határozatszámmal vezetékJog 67 m² területre (vonalszám: 21208), jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.);

A földhivatali ingatlan-nyilvántartásba 143253/2/2012 határozattal 67 m² területre vonatkozóan vezetékJog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózat Kft. javára. A földhivatali ingatlan-nyilvántartáson továbbá átvezetésre és az 1992. november 9. napján kelt Budapest, II. kerület Tárogató út 38. szám

alatti társasház Alapító Okiratának III. Fejezetében nevesítésre került 18345/1941. számú határozat alapján a Budapest, II. kerület 11100/2 hrsz.-ú ingatlant terhelő és Budapest, II. kerület 11100/1 hrsz.-ú ingatlant illető egyéb (átjárási) szolgálat, valamint 20845/1941. számú határozat alapján a Budapest, II. kerület 11100/2 hrsz.-ú ingatlan és Budapest, II. kerület 11100/1 hrsz.-ú ingatlant illető egyéb (víz-, csatornavezeték és útkarbantartási) szolgalmi jog.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 214/2020.(X.6.) határozatában úgy döntött, hogy a nevezett lakást 12.300.000,- Ft induló áron a Budapest, II. kerület Tárogató út 38. szám alatti társasház tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű pályázat útján értékesíti.

A határozatban foglaltaknak megfelelően az Önkormányzat a **2020. október 16. napján kelt pályázati felhívásnak** a Budapest, II. kerület Tárogató út 38. szám alatti társasházban tulajdonnal rendelkezők részére postai úton történt megküldésével **zártkörű versenytárgyalást hirdetett** a nevezett lakás tulajdonjogának értékesítésre. A regisztrációs lap benyújtási határideje 2020. november 13. napján 12 óra volt, azonban a lakásra vonatkozóan nem érkezett egyetlen regisztrációs lap sem. A közjegyző jelenlétében **2020. november 23. napján megtartott zártkörű versenytárgyalás a lakás tekintetében eredménytelen volt.**

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület Tárogató út 38. szám alatti ingatlan műemléki, régészeti és világörökségi védelem alatt nem áll.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú lakás forgalmi értékének meghatározására felkérte az Immowell 2002 Kft.-t és a Bering Studio Kft.-t. A **Bering Studio Kft.** a 2023. április 5-én kelt értébecslési szakvéleményében **12.700.000,- Ft** (508.000,- Ft/m²), az **Immowell 2002 Kft.** a 2023. április 6-án kelt ingatlan forgalmi értébecslésében **11.800.000,- Ft** (472.000,- Ft/m²) összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét (3. melléklet - értébecslések).

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

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

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

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

Az Önkormányzat alapvető érdeke, hogy a 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 fent körülírt önkormányzati lakás üresen áll évek óta.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tájékoztatása szerint a fent nevezett önkormányzati tulajdonú lakás falai nagy területen nedvesek, penészesek. Fürdő rész felett a vakolat leomlott, látszódnak a betonvasak. Az elektromos és víz-, csatornahálózat megvizsgálandó, akárcsak a csapok. A nyílászárók nem zárnak megfelelően. A gázkonvektor rozsdás, ezt is és a padlóburkolatot is vizsgálni szükséges.

A **1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor ajtó: 1.** szám alatti 25 m² alapterületű, egy fél szobás önkormányzati lakás alapterülete, komfortkozata és műszaki adottsága alapján jelenleg nem alkalmas bérbeadásra, ezért **javasoljuk értékesíteni** a lakást.

A Vagyonderrendelet 6. § (2) bekezdésében és 20. § (1) bekezdésében foglaltak, 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., és 1.1.8. pontjai szerint:

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

„1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonderrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt 1.1.5. a vagyontárgy elidegenítéséről, beleértve a pályázaton történő értékesítést is; 1.1.8. ingatlanszakértő bevonásával az ingatlan vételáráról.”

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

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

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló **1991. évi XXXIII. törvény** (a továbbiakban: Övt.) **39. § (1)-(2) bekezdése** alapján a más, illetve a fővárosi önkormányzatot megillető elővásárlási jog **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény** (a

továbbiakban: Ltv.) **83. § (2)** bekezdése alapján az önkormányzati lakásokra nem áll fenn, ezért a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakásra a **Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga nincsen.**

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat:

A./

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest belterület II. ker. 11100/1/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor ajtó: 1. szám** alatt lévő, 25 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlant ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján **12.700.000,- Ft induló áron a Budapest, Tárogató út 38. szám alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetendő zártkörű versenytárgyaláson értékesíti, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy amennyiben a Budapest, II. kerület 11100/1 hrsz. alatt felvett természetben 1021 Budapest, Tárogató út 38. szám alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetett **zártkörű versenytárgyalás eredménytelen**, akkor a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület 11100/1/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor ajtó: 1. szám alatt található 25 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján, **nyilvános versenytárgyaláson értékesítési, a versenytárgyalás induló árát 12.700.000,- Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10 %-ában határozza meg.**

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

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

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az értékesítésből befolyó bevételt az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendelete 17. § (2) bekezdésében meghatározott, bérlakásállománnyal kapcsolatos célokra használhatja 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. december 31.

B./

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 11100/1/A/3 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben a **1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor ajtó: 1. szám** alatt nyilvántartott 25 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlant **jelenleg nem értékesíti.**

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.

Budapest, 2023. április 17.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ tulajdoni lap
- 2./ alaprajz
- 3./ értébecslések

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: 8000004/146055/2023

2023.04.13

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11100/1/A/3 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató út 38. alagsor. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	25	0 1	47/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

2. bejegyző határozat: 193998/1992/1992.11.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 193998/1992/1992.11.12

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 193998/1992/1992.11.12

jogállás: tulajdonos

név: BP.FÖV.II.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST Pf.:21

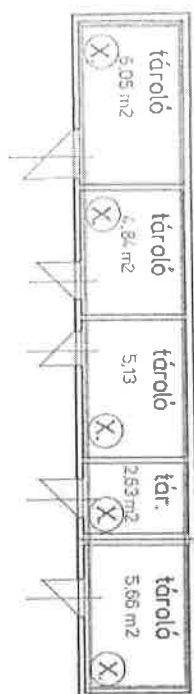
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

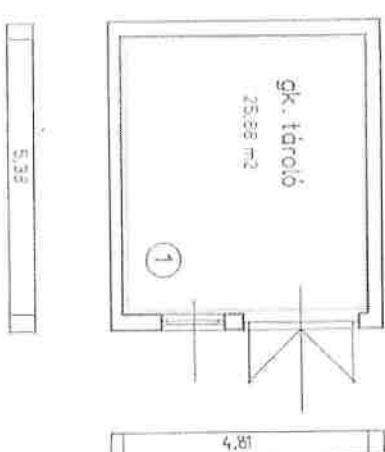
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

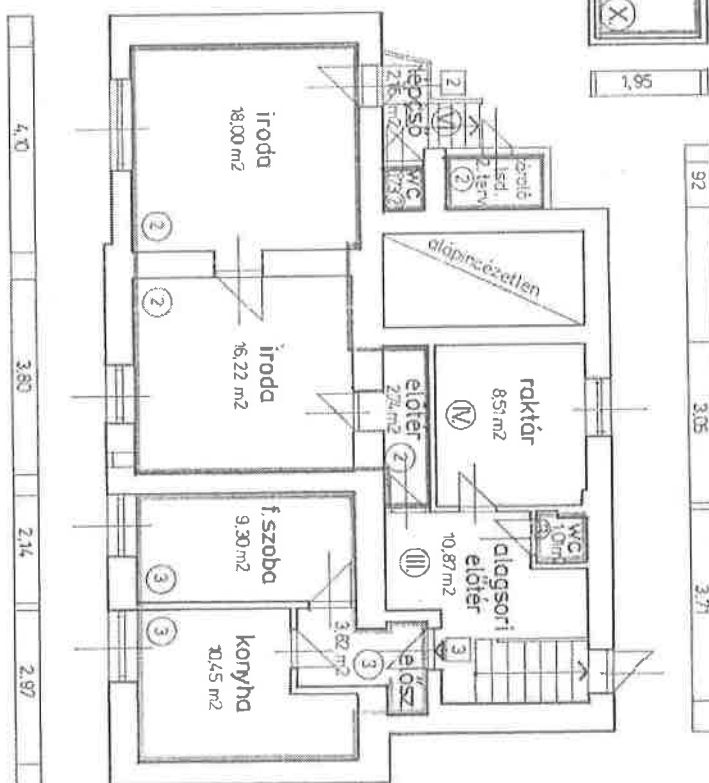
UDVARI TÁROLÓK ALAPRAJZA



GÉPKOCSI TÁROLÓ ALAPRAJZA



ALAGSORI SZINT ALAPRAJZA



KÜLÖN TULAJDON:

[1] sz. albetét: gk. tároló
bérő: Dr. KNOLL IMRÉNÉ 25.88 m²

[2] sz. albetét: alagsori iroda
bérő: KIREX BT. 37.69 m²
tároló 2.00 m²

[3] sz. albetét: alagsori lakás
bérő: NÉMETH GYÖRGY 24.58 m²

KÖZÖS TULAJDON:

III. ALAGSORI ELŐTÉR 10.87 m²
IV. ALAGSORI RAKTÁR 9.51 m²
VI. LÉPCSŐ 2.16 m²
X. UDVARI TÁROLÓK 24.31 m²

1992. VI. 11. 59

NAGY LÁSZLÓ
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
1196. BUDAPEST,
BÁRD ANDOR U. 62.

BUDAPEST II. TÁROGATÓ U. 38. HRSZ: 11100/1

ALAPTERÜLET FELMÉRÉSI TERVE

1992.VI. HÓ

1

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



Értékbecslési szakvélemény

a

1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor/1 szám alatti

11100/1/A/3 helyrajzi számú albetét,

természetben

T Á R S A S H Á Z I L A K Á S

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. április 5.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:
Szakértő(k) neve:
Az értékbecslés zárása:
Az értékbecslés hatálya:
A vizsgálat célja:
Megbízó:

Bering Stúdió Kft.
Tóth Péter, dr. Török Tamás
2023. április 5.
2023. július 5.
Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart
liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:
Az ingatlanok címe:
Értékelt jog / mértéke
Az ingatlan leírása:

lakás
1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor/1. (11100/1/A/3 hrsz.)
Tulajdon I/1
Telek 0 db 0 m² felépítmény 1 db 25 m²


Vizsgálatunk tárgya a Budapest II. kerületében, Kurucles városrészben, a Tárogató úton fekvő önálló ingatlan mely természetben egy társasház alagsori komfortos lakása. A környék a budai Kurucles városrész, a főváros magas presztízsű lakóövezeteinek egyike. A terület a budai városközponttól mintegy 6-7 km-re elhelyezkedő magas presztízsű lakóövezet, nagy zöldfelületi aránnyal, árnnyal, fás utcákkal, jellemzően hegyi panorámával. Az ingatlan közvetlen környezete jellemzően 1920-1940 között reprezentatív villaépületekkel, valamint vegyes korú, kislakásszámú társasházakkal beépített, kertvárosi lakóövezet. A szabadonálló beépítésű társasház cca. 1930-ban épült, két részes épület, mely a tárogató úthoz nyíllal kapcsolódó telek középső részén áll. Az északi épületrész pince magasságú, emelet szintelosztású, kombinált magastetővel és cseréppel fedett, míg a déli földszint és emelet szintelosztású, lapostetős, az északi épülethez az emelet magasságában egy nyaktaggal kapcsolódik. A társasház hagyományos tégl szerkezetű, homlokzatai és közös terei felújítandó állapotban vannak. Az albetétbe minden közművet bekötötték, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők. A vizsgált lakást a társasház közös udvaráról, lépcsőn, valamint az alagsori közlekedőn keresztül közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű: az előtérből nyílik a szoba, valamint konyha és fürdő funkciót is ellátó helyiség. A WC a lakás terétől különállóan, az alagsori közös közlekedőből nyílik. A falak vakoltak festettek, a padozat a lakóterben parkettával, az előtérben és a konyhában műkö burkolt. A nyílászárók az eredetileg beépített fa szerkezetek, 2 rétegű üvegezéssel. A helyiség fűtését gázkonvektor, a használati melegvíz ellátást villanybojler biztosítja. A belső burkolatok elhasználódtak, a konyhai fürdőben a mennyezett levált, a határoló falak több ponton vízesednek, gombásodnak, a helyiség kialakítása, alagsori fekvése, illetve állapota miatt, egy mai lakás követelményeinek nem felel meg. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású új lakásokhoz viszonyítva 60-65%-os.

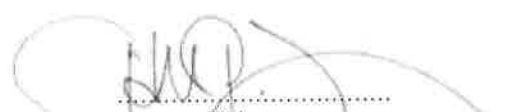
Forgalmi érték:	1 EUR = 380 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	12 700 000 Ft	33 421 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	12 200 000 Ft	32 105 EUR
Költségálapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	12 700 000 Ft	33 421 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. április 5.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő


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

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolatok
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor/1. szám alatti lakás (11100/1/A/3 hrsz.) 2021.11.10-én készült forgalmi értékbéslését. Megbízó tájékoztatása szerint sem az ingatlan jogi helyzetében, sem az ingatlan állapotában nem következett be semmilyen változás a korábbi értékeléshez képest.

1.3. Az értékbéslés célja

Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2020.02.24. / 2023.03.13.
- 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 dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat;
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében 2020.02.24-én kívül és belül, míg 2023.03.13-án kívülről megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett a tulajdonos képviselője, aki a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya a Budapest IL kerületében, Kurucles városrészben, a Tárogató úton fekvő önálló ingatlan mely természetben egy társasház alagsori komfortos lakása.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.02.17)

cím:	1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor/1.
helyrajzi szám:	11100/1/A/3
terület (m ²):	25
helyiség típusa:	lakás
közös tulajdoni hányad	47/1000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	államosítás és eredeti felvétel
jelzálog:	-
szolgálatom:	-
egyéb:	-
széljegy	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület Kurucles városrészének déli részén, Szépilep városrész határa közelében fekszik.

A Nagy- és a Kis-Hárs-hegy (és a róluk elnevezett Hárshegy városrész) a budai hegyeknek ahhoz a láncához tartoznak, amelyek természetes határát alkották egykor a fővárosnak. Kedvelt kirándulóhelyek ma is, a városrészben a beépített terület aránya viszonylag alacsony, elsősorban a peremterületekre terjed ki. A terület a budai városközponttól mintegy 6-7 km-re elhelyezkedő magas presztízsű lakóövezet, nagy zöldfelületi aránnyal, árnyas, fás utcákkal, jellemzően hegyi panorámával. A telekosztás közepesen sűrű: a közvetlen környezetben nagyobb méretű, jellemzően 2000 m²-t meghaladó telkek is találhatók, a jellemző telekméret azonban 1000-2000 m² közötti. A környék a II. kerületen belül köztes fekvésű: a belső és külső kerületrészek határán helyezkedik el, a két kerületrészt összekötő Hűvösvölgy két oldalán. A völgy alján párhuzamosan fut a Völgy utca, illetve az Ördögárok. A térség tengelye és feltáró útja a Hűvösvölgyi út, melyen számos buszjárat közlekedik, gyors eljutást biztosítva a városközpont felé. A terület másik előnye – a többi külső budai kerülethez képest – a kötöttpályás közlekedés (61-es villamos), mely a Hűvösvölgyi úttal párhuzamos Völgy utcán bonyolódik.

Az ingatlan közvetlen környezete jellemzően 1920-1940 között reprezentatív villaépületekkel, valamint vegyes korú, kislakásszámú társasházakkal beépített, kertvárosi lakóövezet.

3.3. A társasház

A szabadonálló beépítésű társasház cca. 1930-ban épült, két részes épület, mely a Tárogató úthoz nyéllel kapcsolódó telek középső részén áll. Az északi épületrész pince magassföldszint, emelet szintelosztású, kombinált magastetővel és cseréppel fedett, míg a déli földszint és emelet szintes, lapostetős, az északi épülethez az emelet magasságában egy nyaktaggal kapcsolódik. A társasház hagyományos téglá szerkezetű, homlokzatai és közös terei felújítandó állapotban vannak. Az alagsor az épület nyugati oldalán, az udvarról egy lépcsősoron keresztül közelíthető meg. Az épület 6 lakást, 1 irodát és egy garázst tartalmaz.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetétbe minden közművet bekötötték, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám (lakáson belül): 1
- hasznos alapterület: 25 m²
- jellemző belmagasság: 2,2-2,4 m
- szobaszám: 1
- tájolás: keleti (udvari)

A vizsgált lakást a társasház közös udvaráról, lépcsősoron, valamint az alagsori közlekedőn keresztül közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű: az előtérből nyílik a szoba, valamint konyha és fürdő funkciót is ellátó helyiség. A WC a lakás terétől különállóan, az alagsori közös közlekedőből nyílik. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	terasz	lakótér	terasz
		m ²	m ²	m ²	m ²
11100/1/A/3		24,58	0,00	25,00	0,00
előszoba	műkő	3,82			
konyha	műkő	10,45			
szoba	parketta	9,30			
WC	beton	1,01			
összesen		24,58		25,00	

A falak vakoltak festettek, a padozat a lakótérben parkettával, az előtérben és a konyhában műkő burkolt. A nyílászárók az eredetileg beépített fa szerkezetek, 2 rétegű üvegezéssel. A helyiség fűtését gázkonvektor, a használati melegvíz ellátást villanybojler biztosítja. A belső burkolatok elhasználódtak, a konyhai fürdőben a mennyezett levált, a határoló falak több ponton vizesednek, gombásodnak, a helyiség kialakítása, alagsori fekvése, illetve állapota miatt, egy mai lakás követelményeinek nem felel meg.

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

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 60-65 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

A lakást a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással nem hasznosította, az használaton kívül, üresen állt. Eredeti funkciójának megfelelő hasznosítás csak teljes felújítás után képzelhető el.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása tárolóként, vagy műhelyként képzelhető el, felújítás után.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
zöldövezeti fekvés	felújítási/ újjáépítési igény
Lehetőségek	Kockázatok
szomszédos lakások bővítési tartaléka	-

4. PIACI HELYZET

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

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett 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 - világgazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek csésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

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

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

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

4.2. Lakáspiac

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

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.

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

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

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

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

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

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti. 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 erősen 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 használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

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

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált Ingatlan exkluzív budai lakóövezetben fekvő, felújítandó 6 lakásos lakóépület (társasház), alagsori, egy szobás, komfortos, felújítandó lakása. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez a közvetlen környezetben fekvő, erősen leromlott állapotú, felújítandó lakásai a legalkalmasabbak. A vizsgált típus esetében a minőség a leglényegesebb szempont, ezért a fekvést megfelelően korrigálva, a belső területeken elhelyezkedő szükség, vagy komfort nélküli lakások is alkalmasak az összevetésre.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Lakások, (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp., II. Kurucles Tárógató út (2020.08.)	-	36	Az 1930-as években épült társasház földszinti átlagos állapotú 1 szoba + étkezős lakása, (utolsó idegen tulajdonú egység)		27,0	750
Bp., II. Rózsadomb Áfonya u. (2021.01.)	-	22	1934-ben épült, fszt+2 emeletes Bauhaus társasházbelső közlekedőtérből nyíló, felújítandó állapotú, konyha, szoba, zuhanyzó, elrendezésű, lakáson kívüli közös WC-vel rendelkező, gázkonvektoros fűtésű.		15,1	686

Bp., II. 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. Pasarét Herman Ottó (2022.05.)	-	26	1932-as években épült, 4 szintes villaépület algsorában fekvő, teljesen felújítandó, szoba konyhás lakás, melegvíz ellátás és fűtés nélkül.		<u>12,0</u>	<u>461</u>
Bp. II. Rhédey u. (2022.05.)		15	Villaépület pincésztíjén, udvari bejáratú, felújítandó állapotú, lakásként nyilvántartott, raktárnak alkalmas helyiség		<u>6,2</u>	<u>413</u>

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. Adásvételi adatok esetén nem alkalmazunk korrekciót.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- Dátum szerinti korrekciót a 2020/21-es évekből származó adatok esetében korrekciót alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

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

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

			Vizsgált	Összehasonlító adatok					
				1.	2.	3.	4.	5.	
			Bp., II. Tárogató 38. als/1	Bp., II. Tárogató	Bp., II. Áfonya	Bp., II. Ötvös J.	Bp., II. Herman O.	Bp., II. Rhédey	
			als/1	fszt. lakás	fszt. lakás	als lakás	als lakás	als lakás	
Település									
Utca, hrsz.									
Házszám									
Emelet									
Jelleg									
Telek terület	m2		0	0	0	0	0	0	
Épület összterület	m2								
Lakótér	100%	m2	25,0	36,0	22,0	25,0	26,0	15,0	
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			25,0	36,0	22,0	25,0	26,0	15,0	
Kínálati ár	eFt								
Értékesítési ár	eFt			27 000	15 100	18 300	12 000	6 200	
Dátum				2020.08.	2021.01.	2022.10.	2022.05.	2022.05.	
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2		608,647	750,00	686,36	732,00	461,54	413,33	
Kínálati korrekció				0%	0%	0%	0%	0%	
Üzletresz / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%	0%	
Dátum szerinti korrekció				10%	10%	0%	5%	5%	
Fajlagos érték	eFt/m2		646,123	825,000	755,000	732,000	484,615	434,000	
Kiindulási érték			100%	100%	100%	200%	100%	100%	
makrokörnyezeti adottságok			100%						
mikrokörnyezeti jellemzők			100%			5%	5%	5%	
megközelítés, közlekedés			100%	5%					
épületen belüli elhelyezkedés			100%	5%					
méret			100%						
épületszerkezet			100%						
szakipar			100%	-25%	-20%	-20%			
épületgépészet			100%	-15%	-15%	-15%			
építészeti karakter			100%						
funkció, alaprajz			100%						
önállóság, intimitás			100%						
egyéb (jogi rendezetlenség)			100%						
Korrekció mértéke				70%	65%	70%	105%	105%	
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2			577,500	490,750	512,400	508,846	455,700	
Súly			5	20%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2		509,039						
Becsült érték	Ft		12 725 981						

**Az ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 12,7 M Ft**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz (használt lakás).

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. Lövház 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;
- 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 90,0 eFt/hó, (9,4 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 85%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

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

Kezdeti ráfordításként érvényesítjük a lakás bérbeadhatóságához minimálisan szükséges felújítások költségét.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

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

1) Lakás ingatlan referenciahozam		
5,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	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				85%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	25							918 000
11100/1/A/3	25	25	9,47	3 600	237	90 000	85%	918 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								107 500
Management		író		0				0
Biztosítás						5 625 000	0,20%	11 250
Közmű költség		(bérlo fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlo fizeti)						0
Felújítási alap		25		225 000		5 625 000	1,00%	56 250
Építményadó		25		1 600				40 000
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								810 500
Tőkésítési ráta							5,50%	
IV. DIREKT TÖKÉSIÉTELT ÉRTÉK				589 455				14 736 364
Felújítási költség				100 000				2 500 000
V. Direkt Tökésített Érték (aktuális állapotban)				489 455				12 236 364

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 12,2 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.4. Végső, egyeztetett forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték		380
		Ft	EUR	
Összehasonlító értékelés	100%	12 700 000	33 421	
Hozadéki értékelés	0%	12 200 000	32 105	
Egyeztetett érték , kerekítve		12 700 000	33 421	

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan-együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
12,7 M Ft,
azaz
tizenkettőmillió-hétszázezer forint.**

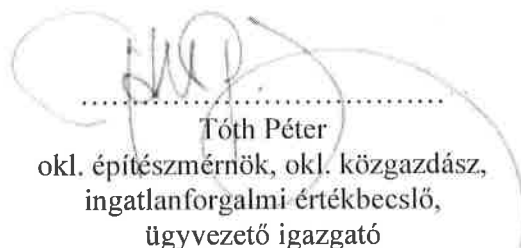
A becsült érték használt lakóingatlanra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél 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: 8000004/68078/2023

2023.02.17

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11100/1/A/3 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató út 38. alagsor. ajtó:1.

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

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

lakás	25	0 1	47/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

2. bejegyző határozat: 193998/1992/1992.11.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 193998/1992/1992.11.12

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 193998/1992/1992.11.12

jogállás: tulajdonos

név: BP.FŐV.II.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST Pf.:21

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest II. ker. Tárogató út 38. sz.
Társasház
alapító okirata

- 1 -

A Budapest, II. kerület 572 számú tulajdoni lapon 11100/1 hrsz. alatt felvett a természetben a Budapest II., Tárogató, út 38. sz. alatti a Budapest II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló társasház tulajdoni jellegét megszünteti, és egyben az alábbi társasháztulajdon alapítást határozza el.

I. Általános rendelkezések

E-452(FP)/92-93.

Budapest, II. kerületi 572 számú tulajdoni lapon 11100/1 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest II., Tárogató út 38. sz. szám 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. alatt mellékelte tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelte 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 határozata és a 8/1992. sz. Főv. II. ker. Önkormányzat rendelete alapján értékesítve - 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-XVII. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelte műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések.(Az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkához szükséges.)

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

I. Telek	1999 m ²
II. Kerítés a kapuval	
III. Alagsori előtér a lépcsővel	10,87 m ²
IV. Alagsori raktár	8,51 m ²
V. Földszinti előtér	4,13 m ²

Budapest II. ker. Tárogató út 38. sz.
Társasház
alapító okirata

- 2 -

VI. Lépcső	2,16 m ²
VII. Földszinti átjáró	10,50 m ²
VIII. Kistető	8,60 m ²
IX. Lapostető	118,05 m ²
X. Udvari tárolók	24,31 m ²
XI. Alap és felépítmények, kémények	
XII. Zárófödém lapostetővel, tetőszigeteléssel, fémlemez fedéssel.	
XIII. Fedélszék, tetőhéjalás	
XIV. Bádogos szerkezetek	
XV. Épület körüli járda, külső tereplépcsők	
XVI. Külső homlokzat a lábazattal	
XVII. Elektromos, víz, csatorna, gáz alapvezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékeiig	

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

B/ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdontársakat 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 társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest II., Tárogató út 38. sz. alatti gépkocsitároló 25,88 m² (kerekítve: 26 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 49/1000 hányadrész.

Budapest II. ker. Tárogató út 38. sz.
Társasház
alapító okirata

- 3 -

2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest II., Tárogató út 38. sz. alatti alagsori iroda 2 db iroda, előtér, WC, tároló helyiségekből álló iroda 39,69 m² (kerekítve: 40 m²), alapterülettel és a közös tulajdonból 76/1000 hányadrész.
3. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt Budapest II., Tárogató út 38. sz. alatti alagsor 1. lakás 1 db félszoba, előszoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás 24,58 m² alapterülettel (kerekítve: 25 m²) és a közös tulajdonból 47/1000 hányadrész.
4. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt Budapest II., Tárogató út 38. sz. alatti fszt. 1. sz. lakás, 3 szoba, hall, WC, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 91,18 m² alapterülettel (kerekítve: 91 m²) és a közös tulajdonból 171/1000 hányadrész.
5. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt Budapest II., Tárogató út 38. sz. alatti fszt. 2. sz. lakás, 1 szoba, előtér, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 44,86 m² alapterülettel (kerekítve: 45 m²) + terasz 6,05/2 = 3,03 m² összesen: 47,89 m² (kerekítve: 48 m²) és a közös tulajdonból 90/1000 hányadrész.
6. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt Budapest II., Tárogató út 38. sz. alatti fszt. 4. lakás 1 szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 29,56 m² (kerekítve 30 m²) és a közös tulajdonból 56/1000 hányadrész.
7. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt Budapest II., Tárogató út 38. sz. alatti 1. em. 3. sz. lakás 3 szoba, lépcső, hall, 2 db közlekedő, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, padlásszinti egyéb helyiség helyiségekből álló öröklakás 123,69 m² (kerekítve 124 m²) + erkély 4,62/2 = 2,31 m², egyéb helyiség 1,90 m alatti terület 48,59 m² összesen: 174,59 m² (kerekítve: 175 m²) és a közös tulajdonból 330/1000 hányadrész.

Budapest II. ker. Tárogató út 38. sz.
Társasház
alapító okirata

- 4 -

8. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt Budapest II., Tárogató út 38. sz. alatti I. em. 5. sz. lakás 1 szoba, + 2 db félszoba, lépcső, előtér, konyha, előszoba, 2 db beépített szekrény, étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 92,03 m² (kerekítve: 92 m²) + erkély $7,82/2 = 3,91$ m² összesen: 95,94 m², (kerekítve: 96 m²) és a közös tulajdonból 181/1000 hányadrész.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

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

A 11100/1 hrsz. ingatlant illeti a 11100/2. hrsz. ingatlant terhelő átjárási, (18345/1941.sz.), valamint víz-, csatornavezeték és út karbantartási szolgalmi jog (20845/1941.sz.). A 18345/1941.sz. szolgalmi jog csak a Fővárosi Önkormányzat Városrendezési és Építészeti Főosztálya engedélyével törölhető.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon 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 tulajdonában 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, a 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 birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A 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 többiethasználat 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 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-XVII. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási alapot képeznek a felújítási munkák fedezetének 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 szükségletnek 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 karbantartásától, az ingatlan, épület felújításáról,
- b/ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartástól, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszköz-
lendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a terven kívül felmerült munkák elvégeztetéséről,
- 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 részének 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 11. ker. Tárogató út 38. sz.
Társasház
alapító okirata

- 7 -

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 tárgyszorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

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

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

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

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviselheti magát.

A meghatalmazást írásban 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 tekintetében határozatképes.

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

Egyhangú határozat szükséges:

a/ alapító okirat módosításához,

b/ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,

Budapest II. ker. Tárogató út 38. sz.
Társasház
alapító okirata

- 8 -

c/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

d/ az egész ingatlan megterheléséhez.

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

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

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

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

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 munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles az egész évi gazdálkodásról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezése után elszámolást készíteni.

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

Budapest II. ker. Tárogató út 38. sz.
Társasház
alapító okirata

- 9 -

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 okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panszával 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 számadások, 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 szervek előtt.

A közös képviselő a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhets és kötelezettsége

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédi munkaközösséget 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.sz. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

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

Budapest II. ker. Tárogató út 38. sz.
Társasház
alapító okirata

- 11 -

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a II.-III. kerületi Biróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1993. július 30 napján

Ellenjegyezte:
DR. MARIASI KAROLY
VEZETŐ JOGTANÁCSOS



A Főv. II. ker. Önkormányzat megbízásából
dr. Weigl Róbert
az EVETEXT KFT.
ügyvezető igazgatója



.....

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés
ideje:

1993 -09- 07

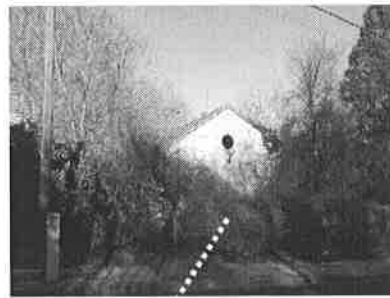
Ügyirat
száma:

4893/4

Ügyirat
száma:

Melléklet:

Előadó:





lejárát



közös előtré



bejárát



külön WC



lakás bejárát/előtér



konyha



fürdő



szoba



szoba

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor 1. szám alatti

lakás megnevezésű

11100/1/ A/3 Hrsz.-ú

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor 1. szám

alatti

11100/1/A/3 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű ingatlan

tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke

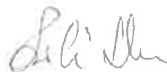
11 800 000,- Ft.

azaz

Tizenegymillió-nyolcszázezer 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
1025. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor 1. 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 fotó dokumentációt 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 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 ismételten 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, Kurucles városrészben, a Tárogató úton helyezkedik el. A közvetlen környezetében emeletes házak, kisebb társasházak helyezkednek el. A közelben található az IBS volt épülete és a Budenz általános iskola is.

A terület közlekedési, és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából a 61-es villamossal és a 956-os busszal elérhető, a villamosmegálló az ingatlantól kb. 400 méterre található. Gépkocsival a Hűvösvölgyi út felől minden irányból jól megközelíthető. Az aszfaltozott úton ingyenes a parkolási lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált lakásnak helyt adó épület az 1930-as években épült. Az épület pince, földszint és emelet kialakítású. Az épület két részletben épült. Először a Tárogató út felőli rész, mely alápincézett. Ezt követően épült meg az udvar felőli rész, mely egy nyaktaggal kapcsolódik az eredeti épülethez. A vizsgált lakás az első épület alagsorában található. Bejárata az épület hátsó része felől megközelíthető. Az épület szigetelési problémái miatt a lakás falai nedvesek, penészesek. A falakon helyenként repedések láthatóak. A lakás szoba, konyha, fürdőszoba kialakítású. A lakásba az udvar felől 9 lépcsőfokon haladva jutunk le. A lakás padlója a szobában parketta az egyéb helyiségekben kő és simított beton. Az ingatlanban a konyhában található gázkonvektorral fűtenek. A fürdőszoba a konyhával egy légtérben került kialakításra. Egy kád és egy kézmosó található benne. A kád felett a vakolat egy darabja leszakadt. A wc a lakás előtti közlekedőből nyílik és a közös területeken található. A lakás ablaka az udvarra tekint. Az ingatlan nyílászárói felújítandó állapotúak. A lakásnak minden közmű kapcsolata és mérője megtalálható. A járvány miatt a lakáspiacon az átlagosnál erősebb fizetőképességgel rendelkező befektetők száma csökkent és a külföldiek vásárlók szerepe is megszűnt, emiatt a tényleges költözést, lakásvásárlást tervező magyar háztartások vásárlóerejéhez igazodnak az árak. Ezzel egyidőben az újabb kedvező lakásvásárlási hitelek tovább fűtik a piacot és további vevőket generálnak. Ennek eredményeként az idei évben a kerületben a lakások árai további enyhe emelkedést mutattak a tavalyi árakhoz képest.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor 1. sz.
Helyrajzi szám:	11100/1/A/3
Típusa:	lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat 1/1
Lakás területe:	25 m ²
Épület építési éve:	1930 körül
Építési mód:	Hagyományos
Bejegyzés:	--

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 (470 833,- Ft/m²), a nettó alapterületével (25 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$470\,833,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 25 \text{ m}^2 = 11\,770\,833,- \text{ Ft}$$

kerekítve

$$11\,800\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021 Budapest, Tárogató út 38. alagsor 1. 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

11 800 000,- Ft.

azaz

Tizenegymillió-nyolcszázezer 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 értékbecsló 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
Károlyi S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1021. Budapest, Tárogtató út 31. alagsor 1. sz.
2023.04.06

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű, fr=félkomfort

FELEPÍTMENYES INGATLAN ERTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
1021. Budapest, Tárogtató út 31. alagsor 1. sz.		1021. Budapest, Tárogtató út 31. alagsor 1. sz.	1026 Budapest Tárogtató út lakás	1026 Budapest Tárogtató út lakás	1026 Budapest Furulya utca lakás	1026 Budapest Furulya utca lakás	1026 Budapest Húvsvölgyi út lakás	1026 Budapest Húvsvölgyi út lakás
Cím		k. m. m. 1920	ök. ú. m. 1920	ök. ú. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. m. m. 1920	ök. ú. m. 1920	ök. ú. m. 1920
Komfortfokozat		-	71 000 000	67 300 000	54 900 000	77 900 000	51 600 000	64 000 000
Lakás állapota		-	0	0	0	0	0	0
Ház állapota		-	71 000 000	67 300 000	54 900 000	77 900 000	51 600 000	64 000 000
Ház kora:		-	58	57	49	78	41	50
Gazdasági tényezők:		25						
Ár (Ft)		-	1 224 138	1 180 702	1 120 408	998 718	1 258 537	1 280 000
Bontási/Kompenz. költség		-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrigált Ár		1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Lakás hasznos területe (m2)		-						
Tároló hasznos területe (m2)		-						
Egységár (Ft/m2)		-	63 900 000	60 570 000	49 410 000	70 110 000	46 440 000	57 600 000
Fajlagos ár Ft		-	1 101 724	1 062 632	1 008 367	898 846	1 132 683	1 152 000
Telek érték		-						
Tulajdonátr. viszonya/típusa		-						
Korrektciós tényező		-						
Korrigált ár		-						
Korrigált ár (Ft/m2)		-						

ÉRTÉKKIJGÁZÍTÁS	0,85	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
ELHÉLYEZKEDES	0,85	0,90	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85

ÉPÜLET ÁLLAGA	0,60	0,60	0,60	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60
---------------	------	------	------	------	------	------	------	------

MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNOSÍTHATÓSÁG	0,60	0,60	0,60	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60
-----------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	477 597	459 057	479 983	478 186	462 135	470 016
Kerekített értékek	477 000	459 000	479 000	478 000	462 000	470 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	470 833
Teljes terület	m2
Figyelembe vett terület	m2
Tároló területe	m2
Tároló értéke Ft	
Lakás becslített értéke (Ft)	11 770 833

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	459 000	
2 maximum	479 000	
3 számtani átlag	470 833	

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő