

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

**1028 Budapest, Hidegkúti út 41. sz. alatt elhelyezkedő
53000/2/A/1 és 53000/2/A/2 helyrajzi számú albetét,
természetben**

C S A L Á D I H Á Z
forgalmi értékének meghatározásához

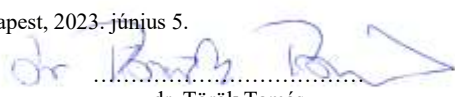
Budapest, 2023. június 5.

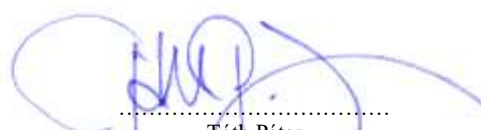
VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ							
Megbízás							
Az értékelő társaság:		Bering Stúdió Kft.					
Szakértő(k) neve:		Tóth Péter, dr. Török Tamás					
Az értékbécslés zárása:		2023. június 5.					
Az értékbécslés hatálya:		2023. szeptember 5.					
A vizsgálat célja:		Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez					
Megbízó:		Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)					
Az ingatlan adatai							
Az ingatlanok megnevezése:		Társasház (2 albetét), (természetben családi ház)					
Az ingatlanok címe:		1028 Bp., Hidegkúti út 41. (53000/2/A1 és 53000/2/A/2 hrsz.)					
Értékelt jog / mértéke		Tulajdon 1/1					
Az ingatlan leírása:		Telek	1 db	915 m ²	felépítmény	1 db	189 m ²
<p>Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületének külső részén, Remetékertváros városrészben, a Hidegkúti út mentén fekvő 2, egyben hasznosítható önálló ingatlan (2 társasházi albetét), melyek természetben egy háromszintes családi ház és annak telekterület. A jogilag társasházzá alakított családi ház egy egységben (2 albetét együtt) forgalomképes, ezért egy egységben családi házként kezeljük az értékelésben. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, a Hidegkúti út mentén működő üzleti céllal hasznosított ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található a HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is (cca. 350 m). A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 m-re található (56,59,61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója azonban cca. 15 m-re található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán nem megoldható, az ingatlanra a behajtás biztosított. A Hidegkúti út a terület fontos feltárója, forgalom- és zajterhelése erős.</p> <p>A téglalap alaprajzú telek, közbenső elhelyezkedésű, közterülettel észak-keleti oldalán érintkezik (Hidegkúti úti frontja cca. 32 m), mélysége kb. 28 m. A telek sík, teljes területén kerített, utcafrontján egy személy és egy gépjármű bejáratral rendelkezik. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 9,3 %-os. A beépítetlen terület rendezett udvar, nagyméretű fákkal (dió, gesztenye). A közterületen és az ingatlanon valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők. A teleken 2 épületet azonosítottunk, 1 lakóház (2 albetétes társasház), valamint 2 tároló épület. A lakóház a földhivatali térképmásolaton feltüntetett, a tároló azonban nem a térképmásolaton nem szerepel.</p> <p>Az épület három szintes négyzet alaprajzú, a keleti sarkán kialakított bejáratnál elhelyezett lépcsőházban egy kétkarú lépcső biztosítja a szintek összekötését. Az alsósort – mely önálló udvari bejáratral is rendelkezik az északi oldalon – a középső tartófal két részre bontja, melyek között a lépcsőházon keresztül biztosított az átjárás. Az északi oldalon konyha és tároló, a délin közlekedő, kamra és konyha megjelölésű helyiségek találhatóak. A magasföldszint helyiségei teljesen körbejárhatóak – egymásból nyílnak -, itt 3 szoba és fürdő-WC került elhelyezésre. A tetőtérben egyetlen szoba, egy téglalap alakú, délre tájolt tetőterasz és egy padlás található.</p> <p>Az épületet 2 lakásos társasházzá alakították, e konstrukció azonban csak jogilag működik, a gyakorlatban az albetétek helyiségei kaotikusan, különböző szinteken helyezkednek el, gyakorlati használhatóságuk kérdéses. A 2. albetét nem rendelkezik önálló fürdő-WC helyiséggel. Az épület egy egységben családi házként használható.</p> <p>Az épület egyes szerkezeti elemei (bauxitbeton földem) és alaprajzi elrendezése korszerűtlen, szakipari szerkezetei felújítandó, az épületgépészeti hálózatok működőképes állapotban vannak, korszerűsítésük azonban időszerű.</p> <p>Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.</p> <p>A vizsgált ingatlan Lke-2/SZ-10 lakóövezetbe tartozik, az előírások szerint a felszínen legfeljebb 15%-ban, építhető be. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége kb. 9 %, bővítési tartalékkal rendelkezik. A vizsgált ingatlan nem újépítésű lakóház, amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becslést tartalmazza az ÁFA értékét.</p>							
Forgalmi érték:						1 EUR = 375 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:		125 000 000 Ft		333 333 EUR			
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján		59 000 000 Ft		157 333 EUR			
Költségalapú értékelés		147 000 000 Ft		392 000 EUR			
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		125 000 000 Ft		333 333 EUR			
<p>A forgalmi érték egy becslést ért, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becslést összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyon tárgy 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."</p>							
Egyéb megjegyzések							
<p>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</p>							

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. június 5.


 dr. Török Tamás
 jogász,
 ingatlanforgalmi értékbécselő


 Tóth Péter
 okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
 ingatlanforgalmi értékbécselő, 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. Költségalapú értékelés
- 5.5. Értékek egyeztetése, végső 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 készítse el a 1028 Bp., Hidegkúti út 41. (53000/2 hrsz.) szám alatt kialakított társasház (53000/2/A/1 és 53000/2/A/2 hrsz) forgalmi értékbecslését.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. május 31.
- értékelés zárása 2023. június 5.
- értékelés hatálya 2023. szeptember 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 másolatok
- alaprajz
- alapító okirat módosítás

2.2. Szakértői módszer

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

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

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést. Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint

jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak 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 Budapest II. kerületének külső részén, Remetekertváros városrészben, a Hidegkúti út mentén fekvő 2, egyben hasznosítható önálló ingatlan (2 társasházi albetét), melyek természetben egy háromszintes családi ház és annak telekterület. A jogilag társasházzá alakított családi ház egy egységben (2 albetét együtt) forgalomképes, ezért egy egységben családi házként kezeljük az értékelésben.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.05.22 / 2023.05.30)

cím:	1028 Budapest, Hidegkúti út 41.		
helyrajzi szám:	53000/2	53000/2/A/1	53000/2/A/2
terület (m ²):	915	74	34
helyiség típusa:	telek	lakás	lakás
közös tulajdoni hányad	-	71/100	34/100
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat		
tulajdoni hányad	1/1		
jogcím	1991. évi XXXIII. tv		
jelzálog:	-		
szolgálat:	-		
egyéb:	-		
széljegy	-		

**Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, azok per-, teher és igénymentesek.
Az értékelés pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.**

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület belső (II) és külső (II/A) résznek határán, Remetekertváros városrészben fekszik

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

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

A vizsgált ingatlan a Hidegkúti út középső részén helyezkedik el. A terület a budai II/A kerületrészt kedvelt hegyvidéki lakóövezete. Tágabb környezetében található a város legnagyobb összefüggő erdőségei: a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy és Adyliget csendes

kirándulóhelyei. A szűkebb környezet egy zárvány jellegű, jellemzően villákkal, családi házakkal és kislakásszámú társasházakkal, szabadonállóan beépített lakóövezet. Az épületek karbantartottak, a zöldfelületek aránya nagy, a járműközlekedésből eredő zaj számottevő (a Hidegkúti út), a légszennyezettség mértéke csekély.

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

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, a Hidegkúti út mentén működő üzleti céllal hasznosított ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található a HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is (cca. 350 m).

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 m-re található (56,59,61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója azonban cca. 100 m-re található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsi parkolása az utcán nem megoldható, az ingatlanra a behajtás biztosított. A Hidegkúti út a terület fontos feltáróútja, forgalom- és zajterhelése erős.

3.3. A telek

A téglalap alaprajzú telek, közbenső elhelyezkedésű, közterülettel észak-keleti oldalán érintkezik (Hidegkúti úti frontja cca. 32 m), mélysége kb. 28 m. A telek sík, teljes területén kerített, utcafrontján egy személy és egy gépjármű bejárattal rendelkezik. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 9,3 %-os. Az épület a telek észak-keleti oldalán helyezkednek el. A beépítetlen terület rendezett udvar, nagyméretű fákkal (dió, gesztenye). Gépkocsival a Hidegkúti út felől lehet behajtani a telekre.

3.4. Közművek

A közterületen az ingatlanon, valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetőek.

3.5. Felépítmények

A teleken 2 épületet azonosítottunk, 1 lakóház (2 albetétes társasház), valamint 2 tároló épület. A lakóház a földhivatali térképmásolaton feltüntetett, a tároló azonban nem a térképmásolaton nem szerepel.

(1) Főépület

Az épület a földhivatali térképmásolaton a valóságnak megfelelő kontúrokkal szerepel. Az építés ideje az 1930-as évekre tehető.

- szintszám: 3 (alagsor, földszint, tetőtér)
- beépített alapterület: 86 m²
- hasznos alapterület: 142 m² lakótér, 47 m² egyéb tér
- jellemző belmagasság: 2,8 m lakótérben 2,2 m alagsorban

Az épület három szintes négyzet alaprajzú, a keleti sarkán kialakított bejáratnál elhelyezett lépcsőházban egy kétkarú lépcső biztosítja a szintek összekötését. Az alagsort – mely önálló udvari bejáratral is rendelkezik az északi oldalon – a középső tartófal két részre bontja, melyek között a lépcsőházon keresztül biztosított az átjárás. Az északi oldalon konyha és tároló, a délin közlekedő, kamra és konyha megjelölésű helyiségek találhatóak. A magassírfdszint helyiségei teljesen körbejárhatóak – egymásból nyílnak -, itt 3 szoba és fürdő-WC került elhelyezésre. A tetőtérben egyetlen szoba, egy téglalap alakú, délre tájolt tetőterasz és egy padlás található.

Az épületet 2 lakásos társasházzá alakították, e konstrukció azonban csak jogilag működik, a gyakorlatban az albetétek helyiségei kaotikusan, különböző szinteken helyezkednek el, gyakorlati használhatóságuk kérdéses. A 2. albetét nem rendelkezik önálló fürdő-WC helyiséggel. Az épület egy egységben családi házként használható.

Az épület helyiségeiről rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle szerint a területek a következők szerint alakulnak.

Sz.	Helyiség	Burkolat	Albetét / Közös terület	Alapterület	
				lakótér	egyéb
				m2	m2
Alagsor				59,70	2,90
A	Lépcsőház	kerámia	II.	7,30	
A	Közlekedő	kerámia	III.	2,90	
A	Kamra	cem. sim.	1.	4,30	
A	Konyha	pvc	2.	17,30	
A	Konyha	kerámia	1.	11,60	
A	Tároló	cem. sim.	IV.	16,30	
A	fedett lejáró	cem. sim.	1.		2,90
Magasföldszint				62,05	0,00
F	Lépcsőház	kerámia	II.	3,65	
F	Szoba	lam. parketta	1.	16,40	
F	Szoba	lam. parketta	1.	16,20	
F	Szoba	lam. parketta	1.	17,80	
F	Tároló (fürdő)	kerámia	1.	8,00	
Tetőtér				20,15	44,50
Tt	Lépcsőház		II.	3,65	
Tt	Szoba	hajópadló	2.	16,50	
Tt	Terasz	bitumenes lemez	V.		27,70
Tt	Búvótér		VIII.		16,80
Alapterület				141,90	47,40
Összes alapterület				189	
1-es albetét			1.	74,30	2,90
2-es albetét			2.	33,80	
Közös terület				33,80	44,50

Az épület vélhetően csömöszölt beton sávalapozású, hagyományos téglá tartószerkezetű, hosszírffalas elrendezésű, a vízszintes teherhordó szerkezetek és az nyílások fölötti áthidalók bauxitbeton szerkezetből készültek (rendszeres statikai felülvizsgálatuk szükséges). A lépcsők a pincszinten és a magassírfdszinten monolit betonból, a felsőbb szinteken fa szerkezetből készültek. A külső homlokzat dörzsölt kőporos vakolat – hőszigetelés nélkül – vélhetően 10 éven belül felújítva, a lábázat terméskővel kirakott. A tető fa szerkezetű manzárdtető, égetett cseréppel fedve. A külső nyílászárók az eredetileg beépített fa szerkezetek, kétrétegű üvegezéssel (a mai hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg), külső oldalukat az építés

idejéből származó rács védi. A bejáratot műanyag szerkezetre cserélték, mely anyagválasztásában és a kivitelezés minőségében sem illik az épülethez.

A belső falak vakoltak festettek, a padozat változatos burkolatú (lásd helyiséglista), a belső nyílászárók az eredetileg beépített szerkezetek, melyeket a magaspöldszinten ráccsal egészítettek ki.

Az épület villamos hálózata falba süllyesztett vezetékezésű, a megvilágítást hagyományos izzók biztosítják. A fűtési hálózat korszerűsített, radiátoros hőleadású gáz falikazán (pinceszinten) mely azonban már cserére érett. A használati melegvizet elektromos bojlerrel állítják elő. A tetőtéri szoba fűtését korábban parapet gázkonvektor biztosította, ezt azonban a vizsgálat idejére leszerelték. Légtechnika nincs beépítve.

Az épület egyes szerkezeti elemei és alaprajzi elrendezése korszerűtlen, szakipari szerkezetei felújítandó, az épületgépészeti hálózatok működőképes állapotban vannak, korszerűsítésük azonban időszerű.

Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.

(2) Tároló

A tároló a telek észak-nyugati sarkán, a telekhatáron álló két téglalap alaprajzú tárolóból és a köztük elhelyezett udvari WC-ből álló, téglalap szerkezetű épület. Összesített alapterülete 13,3 m², szemrevételezés alapján állékonysági problémája nincs. Az épület a földhivatali térképmásolaton nem került feltüntetésre.

3.6. Hasznosítás

Szabályozási terv

Hatályos építési szabályzat: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata Közgyűlésének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról

Az ingatlan hasznosíthatóságát/fejleszthetőségét a település önkormányzatának helyi építési szabályzata rendezi. E szerint a vizsgált ingatlant is magába foglaló telek Lke-2/SZ-10 övezetébe tartozik.

A rendeletben megfogalmazott főbb beépítési keretértékek a következők:

Építési övezet	Beépítés módja	A telek								Az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	min.	max.
					felszíni	szintter.	szintter.	terepsz.	zöldfel.	építmény	
					beépítési	mutató	mutató	alatti	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	mértéke		parkolási	beépítés			
		m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	%	m	
Lke-2/SZ-10	SZ	1000		-	15	0,4	0,2	25	75	-	-

Az ingatlan jelenlegi beépítettsége kb. 9 %, jelentős bővítési tartalékkal rendelkezik (7%).

Aktuális hasznosítás

Az ingatlant a tulajdonos a vizsgálat idején bérbeadással nem hasznosította.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan optimális hasznosításaként mind a felújítás és bővítés, mind a teljes bontás és újjépítés elképzelhető.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
Hasznosítható, felújítható épület	Jelentős gépjárműforgalmú út
Kedvező telekalak	Fel nem tüntetett épület
Lehetőségek	Kockázatok

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat 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 eskalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

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

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

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

4.2. Lakáspiac

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

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

A 2022-es évben minden lakástípusnál és régióban nőttek az négyzetméterárak a 2021-es

átlaghoz képest, a trend azonban az év második felére megváltozott, az áremelkedés üteme lassult, a negyedik negyedévben pedig már sok helyen csökkenés volt tapasztalható. Országos átlagban a használt lakások árai 4, a házak árai pedig 5 százalékkal mérséklődtek 2022 III. negyedévéhez képest.

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

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

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

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

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét. Ellenőrzésként a bruttó pótlási költségek alapján is meghatározzuk az ingatlan 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 periférikus budai lakóövezetben fekvő, az átlagos telekméretű, átlagosnál kisebb méretű családi házzal beépített ingatlan.

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek elsősorban szóba.

- a II. kerület külső részén, Remetékertváros, Erzsébettelek környezete;
- méret szempontjából fontos a hasonló tartományba tartozó ingatlanok felkutatása, mely 800-1000 m²-es méretű telkeket jelent, 100-160 m²-es felépítménnyel.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos kínálati ár számításánál a pincék/szuterén helyiségek és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
családi házak (adásvételi, kínálati árak) 2022/23						
Bp. II. Hársakalja (2023.06)	1356	103	villamos végállomás közelében, kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1960-ban épült, felújítandó/bontansó állapotú, egyszintes, 4 szobás családi ház közel négyzet alakú, 35 m széles telken, Lke-2/SZ-8 övezet, 25%-os beépíthetőség	150,0		(1 456)
Bp. II. Máriaremete (2023.06)	1070	110	kertvárosi környezetben fekvő, 1962-ben épült, felújítandó/bontansó állapotú, háromszintes, 2 szobás családi ház téglalap alakú telken, Lke-2/SZ-10 övezet, 15%-os beépíthetőség	149,9		(1 363)
Bp. II. Hársakalja (2023.06)	867	103	villamos végállomás közelében, kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1970-ben épült, felújítandó/bontansó állapotú, egyszintes, 3 szobás családi ház (Kádár-kocka) téglalap alakú, 18 m széles telken, Lke-2/SZ-8 övezet, 25%-os beépíthetőség	120,0		(1 165)
telek (adásvételi, kínálati árak) 2022/23						
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2022.09)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Széphalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
Bp. II. Máriaremete Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	109,0		(159)

Korrektciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora

árendedmény épült be az aktuális kínálati árba.

- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót nem 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 forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- ***A megközelíthetőséget*** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- ***az épületen belüli elhelyezkedés*** szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem szükséges.
- ***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, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- ***A befoglaló épület*** szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állagú épületeket.

			Vizsgált	Összehasonlító adatok		
				1.	2.	3.
Település			Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.
Utca, hrsz.			Remetékertváros	Hársakalja	Máriarente	Hársakalja
Házszám			Hidegkúti			
emelet			41			
Jelleg				családi ház	családi ház	családi ház
Telek terület		m2	915	1 356	1 070	867
Épület összterület		m2	189	103,0	110,0	103,0
Elsődleges terület	100%	m2	142	103,0	110,0	103,0
Másodlagos terület	50%	m2		0,0	0,0	0,0
Egyéb terület (garázs, alagsor)	25%				0,0	0,0
Terasz, erkély	33%	m2	47	0,0	0,0	0,0
Redukált terület			158	103,0	110,0	103,0
épület/telek arány			20,69%	7,60%	10,28%	11,88%
Kínálati ár		eFt		150 000	149 900	120 000
Értékesítési ár		eFt				
Dátum				2023.06.	2023.06	2023.06
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	1 328,029	1456,31	1362,73	1165,05
Kiinduló fajlagos érték (nettó)				1146,70	1073,01	917,36
Kínálati korrekció				-15%	-15%	-15%
Üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%
Fajlagos érték (nettó)		eFt/m2	1 128,825	1237,864	1158,318	990,291
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%			
mikrokörnyezeti jellemzők			100%	-5%	-5%	-5%
megközelítés, közlekedés			100%			
épület/telek arány			100%	-5%	-5%	-5%
lift			100%			
méret			100%	-20%	-20%	-20%
építészeti karakter			100%			
épületszerk., bontandó részek			100%			
szakipar			100%			
épületgépészet			100%			
funkció, alaprajz			100%			
bővítési lehetőség			100%			
panoráma, látvány, benapozás			100%			
egyéb (bérleti hasznosíthatóság)			100%			
egyéb (jogi helyzet)			100%			
Korrekció mértéke				70%	70%	70%
Korrigált fajlagos árak átlaga		eFt/m2	790,177	866,505	810,823	693,204
Súly			3	33%	33%	33%
Korrigált értékek súlyozott átlaga		eFt/m2	790,177			
Becsült érték (nettó)			Ft 124 486 089			

Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 125,0 M Ft.

A vizsgált ingatlan nem újjépítésű lakóház, amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték tartalmazza az ÁFA értékét.

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 havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Irodai célra hasznosítható ingatlanok (bérleti díjak)						
Nagykovácsi (2022.09)		718	Központi fekvésű, 2021-ben épült, önálló épületben fekvő (de jogilag nem önálló) 3 szintes, liftes, „B+” kategóriás iroda	3 446,0	4 800	(12,0)
Bp. II. Adyliget (2022.09)	1000	125	Kertvárosi környezetben fekvő, 3 szintes önálló, panorámás, jó állapotú családi ház, irodai vagy lakócélra	500,0	4 000	(10,0)
Bp. II. Máriaremte Hidegkúti út (2022.09)	500	200	Kertvárosi környezetben fekvő, 4 szintes ikerházfél, jó állapotban, irodai vagy lakócélra	640,0	3 200	(8,0)
Bp. II. Máriaremte (2022.09)	1000	350	Kertvárosi környezetben fekvő, korszerű ikerház fél, irodai vagy lakócélra bérlet: 1 600 EUR/hó	640,0	1 828	(4,6)

Bérleti bevételek

- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált önálló épület esetében, lakó célú hasznosítást modellezve 1400 EUR/hó (520 eFt/hó), azaz 9,7 EUR/m²/hó, nettó bérleti díjat veszünk figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 80-90% közötti lehet, tekintettel a lokációra, a teljes időszakra 85%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a

becsült újraelőállítási költség 1,0%-ra becsültük (arra is tekintettel, hogy a kialakítás részben a bérlő feladata)

- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,15%-ban határoztuk meg;
- a területben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m²/év,

Kezdeti ráfordításként érvényesítjük az ingatlan kiadhatóságához feltétlenül szükséges munkálatok elvégzésének költségét.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

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

1) Prémium irodai ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országos belüli elhelyezkedés	
	Városos belüli elhelyezkedés	1,00%
0,50%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	
0,50%	6,50%	1,00%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	6,50%	

Értékképzés

Helyiség	Alap-terület	Bérbe-adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasználtág	Korrigált éves bevétel
			1 EUR=	375,0 Ft			85%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	HUF	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	142				1 400	525 000		5 355 000
	142	142	9,87	3 700	1 400	525 000	85%	5 355 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								998 355
Management	1 fő		50,00	18 750				225 000
Biztosítás					49 665 000		0,10%	49 665
Közmű költség	(bérlő fizeti)							0
Társasházi közös költség	(bérlő fizeti)							0
Felújítási alap		142		350 000	49 665 000		1,00%	496 650
Építményadó		142				1 600		227 040
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								4 356 645
Tőkésítési ráta							6,50%	
IV. DIREKT TÖKÉSI ÉRTÉK							472 342	67 025 308
Kezdeti ráfordítások				60 000				8 514 000
V. Becsült érték aktuális állapotban							412 342	58 511 308

Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen, kerekítve 59,0 M Ft.

5.4. Pótlási költség alapú értékmeghatározás

A telek értékelése

Összehasonlításra a környék lakó besorolású és üdülő telkei a legalkalmasabbak. A válogatásnál törekedtünk a vizsgálthoz hasonló intimitású, és beépíthetőséget biztosító telkeket fellelni.

Elsődleges korrekciók (a tranzakció jellegére vonatkozóan)

- eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az ingatlanok piacán jelenleg erősödő kínálat és jelentősen visszaesett kereslet tapasztalható, ezért a kínálati árak esetében 10-15%-os korrekciót alkalmazunk.
- tranzakció körülményei jellemzően arra vonatkozik, hogy ingatlan vagy az ingatlant tulajdonló társaság üzletrésze került értékesítésre. Ide tartozik, amennyiben az árat befolyásolta valami „nem piaci” körülmény (önkormányzati, állami értékesítés, cégcsoporton belüli értékesítés).
- tranzakció dátuma a 12 hónapnál korábbi adásvételek esetében a piac változásait lekövető pozitív korrekció alkalmazása indokolt.

Másodlagos korrekciók

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.

- A makrokörnyezeti adottságokat vizsgálva, előnyként értékeljük a nagyobb, jelentősebb városokat, a fővároshoz, vagy környező nagyvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabbi telepítést.
- A mikrokörnyezeti adottságokat vizsgálva előnyként értékeljük az értékes építészeti, vagy természeti környezetet, hátrányként a kevésbé értékes, elhagyatott, gondozatlan terület szomszédságát.
- A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi elhelyezkedést és a megközelítési utak jó minőségét.;
- A kereskedelmi hasznosíthatóság lehetősége az ingatlanok értékét növeli,
- A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.
- A területek alakját, lejtéviszonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket;
- A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat. A vizsgált ingatlan közműellátással nem rendelkezik.
- A telekfejlesztések közül csak azt vesszük figyelembe, amely a későbbi használat szempontjából is előnyt jelent.
- A beépítettséget vizsgálva, a meglévő felépítmények az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.
- A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb beépítési százalék, valamint

építménymagasság, illetve a nagyobb szintterületi mutató.

- A funkcionális adottságok a beépíthetőség funkcionális adottságait, korlátait jelentik.
- Az egyéb tényezők között értékeljük pl. a tulajdoni viszonyokat, vagy a talajadottságokat.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Utca, közterület		Hidegkúti	Erzsébettelek	Széphalom	
Házzám		41	Ördögárok	Hidegkúti	Csongor
Terület m ²		915	691	614	686
Övezet		Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-3/SZ-3
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság m		6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató		0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület		137	104	92	103
Építhető szintterület		366	276	246	274
Kínálati ár eFt			89 000	79 900	109 000
Értékesítési ár eFt					
Dátum			2022.09	2022.09	2022.09
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)		139,27	128,80	130,13	158,89
Kiinduló fajlagos érték (nettó)			101,42	102,46	125,11
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%
Dátum szerinti korrekció					
Fajlagos érték eFt/m ²		125,35	115,919	117,117	143,003
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%	-5%	-5%	-5%
megközelítés		100%			
közlekedési adottságok		100%			
területi méret		100%			
alak, lejtés viszonyok		100%			
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, engedély		100%	-10%		
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%			-10%
egyéb (kész szerkezet)		100%			
Korrekció mértéke			85%	95%	85%
Korrigált fajlagos ár eFt/m ²			98,531	111,261	121,552
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga eFt/m ²		110,448			
Becsült érték Ft		101 060 223			

A telek becsült aktuális forgalmi értéke kerekítve 101,0 M Ft.

A felépítmények pótlási költségének meghatározása

A műszaki paraméterek alapján megbecsüljük az adott létesítmény újraelőállításának építési költségigényét (nettó alapterületre vetített) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálunk kiindulásul (2002-2021 évi adatok). A műszaki színvonalról a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatok, valamint a rendelkezésünkre bocsátott tervek és műleírások nyújtanak információt. A létesítmény egyedi műszaki megoldásait mérlegelve, a fajlagos nettó felújítási költség (hasznos területre vetített) jellemző értékét a kis alapterületű, magas minőségű lakófunkció esetén nettó 270-350 eFt/m²-ra becsüljük. A becslésben kulcsrakész állapotot feltételezünk. A következő lépésben ezt az alapértéket felhasználva, a különféle egyéb funkciójú helyiségcsoportok kialakításától függő korrekciós tényezők beiktatásával, minden markánsan eltérő funkcióra önálló költség szintet kalkulálunk.

Kivitelezési költségek

Bontási munkák a földszinti belső falak és nyílászárók, cserépkályha, illetve a teljes tetőszerkezet kapcsán merültek fel.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igény szint figyelembevételével). A költségek meghatározásánál – az arányok tekintetében – figyelembe vettük a szakmai szttenderként használt Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2010-2022 évi vonatkozó értékeit. Illetve saját adatbázisunkban szereplő luxus igény szintű létesítmények építési költségeit.

Egyedileg elszámolást igényeltek az olyan önálló elemek, mint például az infrasauna, a beépített konyha, illetve a beépített bútorok. Külön kalkulációt tartottunk szükségesnek a homlokzati kőburkolat kapcsán.

Külső munkák költsége

Ebben a számításban meghatározzuk a fejlesztéshez kapcsolódó külső munkák, úgymint a fejlesztési terület előkészítésének, közművesítésének, a nem építmény jellegű létesítmények kialakításának költségeit. A külső munkák kapcsán számoltunk a víz közmű bevezetésével, a csatornázás korszerűsítésével, a növelt elektromos kapacitással, valamint a parkosítás, kertészet, a kerítés és a kapu, a kerti burkolatok, illetve térvilágítás költségeivel. Számításunkat a műszaki dokumentumokból elérhető/számítható természetes méretek és aktuális fajlagos költségtételek alkalmazásával végezzük.

Járulékos költségek

Járulékos költségek esetében figyelembe vettük az engedélyezési, kiviteli és belsőépítészeti részlettervek költségét, továbbá a lebonyolítás műszaki ellenőrzés költségeit.

Avulás

A következő lépésben a vizsgált vagyonelemek kora, állapota, karbantartottsága szerint meghatározzuk azok avultságának mértékét. Az avulás a műszaki elhasználódásból, élettartamból, karbantartottságból levezethető műszaki jellegű, a funkcionális alkalmasságból,

technikai korszerűségből adódó funkcionális jellegű és a tágabb környezetre, illetve annak átalakulására visszavezethető piaci avulásra tagolhatók. Az avulást további számításainkban a könnyebb követhetőség érdekében annak inverzével, azaz az állagszorzóval jellemezzük.

Értékképzés

Épületrészek	E.	Terület		Bruttó pótlási költség	Avulás			Nettó pótlási költség
	db	m2	Ft/m2, Ft/db	Ft	Fizikai	Funkció	Piaci	Ft
I. TELEK		915		110 448				101 060 223
telek		915		110 448				101 060 223
II. ÉPÍTÉSI MUNKÁK		189	0	291 437				42 531 110
Épület közvetlen		189	0	271 125				39 262 860
Alagsor		59,7		350 000	85%	90%	100%	15 984 675
Magasföldszint		62,1		350 000	85%	90%	100%	16 613 888
Tetőtér		20,2		350 000	85%	90%	100%	5 395 163
terasz		47,4		35 000	85%	90%	100%	1 269 135
Külső munkák		915		4 202				3 268 250
Térburkolat, járda, behajtó	m2	25		25 000	85%	100%	100%	531 250
Kerítés, kapuk	m2	92	1	35 000	85%	100%	100%	2 737 000
Kertészet, öntözőr., térvil.		0		8 000	85%	100%	100%	0
III. EGYÉB KÖLTSÉGEK		189		17 486				3 310 140
Tervezési díjak			4,0%					2 206 760
Lebonyolítás, szakértők			2,0%					1 103 380
ÖSSZESEN				159 539 363				146 901 473

A vizsgált ingatlan költségbázison meghatározott bruttó pótlási költsége 147,0 M Ft.

A telek értéle 101,0 M Ft.

5.5. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvart kiindulni, amelyiket az értékbcső - 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 értékbcső csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

A hozadéki érték nem tükrözi a telekben, illetve az épület felújíthatóságában, bővíthetőségében rejlő potenciált, ugyanakkor befektetést igényel a bérleti díj beszédhetősége, ezen tényezők indokolják a lényegesen alacsonyabb értéket. Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	125 000 000	333 333
Hozadéki értékelés	0%	59 000 000	157 333
Költségalapú értékelés	0%	147 000 000	392 000
Egyeztetett érték , kerekítve		125 000 000	333 333

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan, együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
125,0 M Ft,
azaz
egyszázhuszonötmillió forint.**

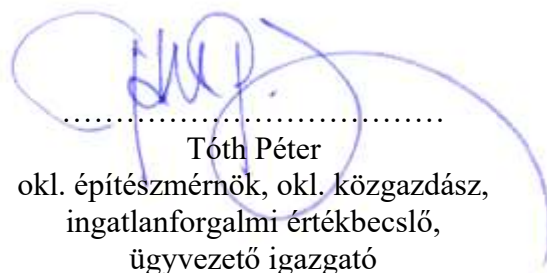
Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték ÁFÁ-t tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az 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. június 5.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értébecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értébecslő,
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:8000004/211636/2023

2023.05.30

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 53000/2 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 915 (m2) törlő határozat:9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar	0	915	0.00
-------------------------	---	-----	------

2.

Társasház

II R É S Z

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot a 9767/1-2 számú különlapok tartalmazzák.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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:8000004/202394/2023

2023.05.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 53000/2/A/1 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	74	3 0	71/100	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.03.16

2. bejegyző határozat: 91078/1994/1994.03.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 91078/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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:8000004/202406/2023
2023.05.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 53000/2/A/2 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41. 1. emelet. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	34	1 0	29/100	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.03.16

2. bejegyző határozat: 91078/1994/1994.03.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 91078/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

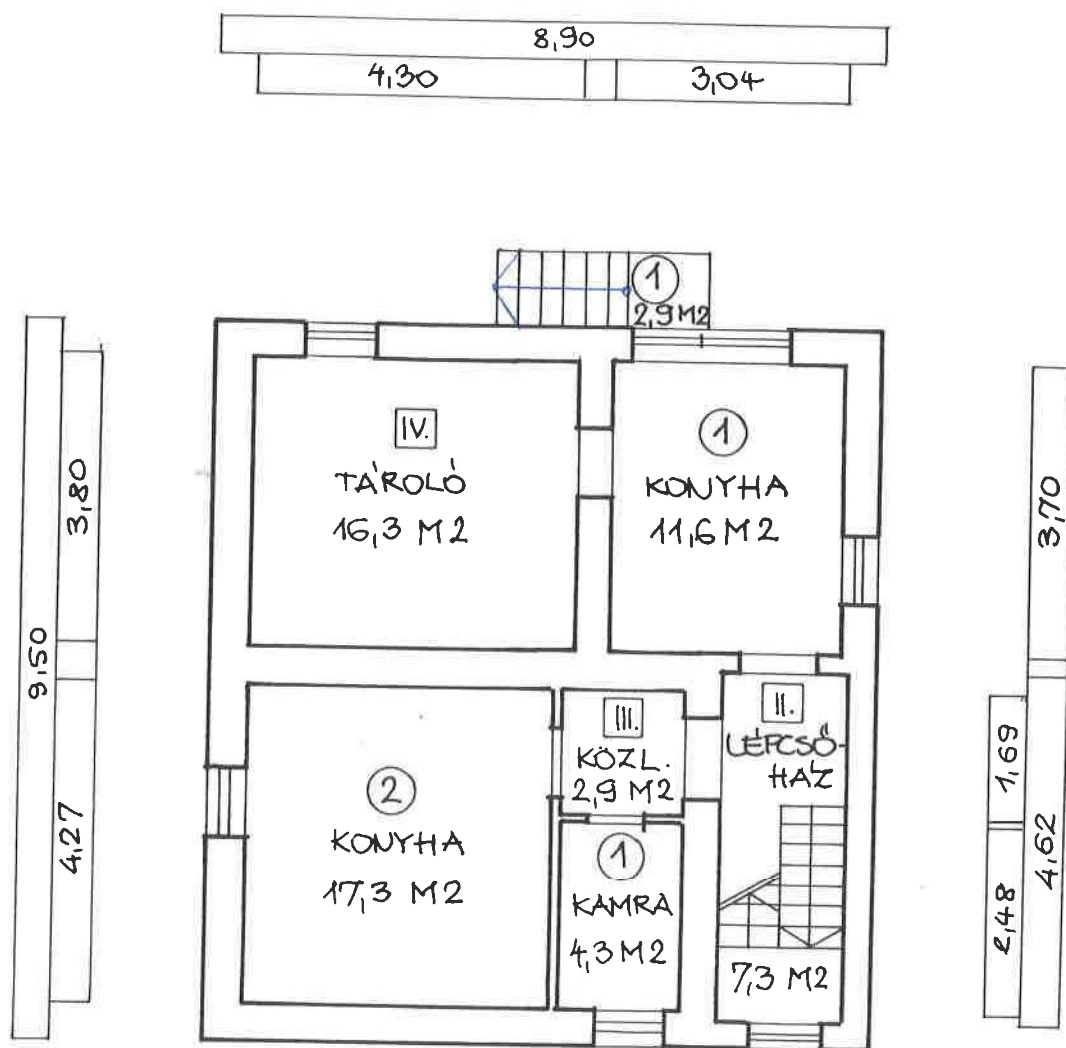
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

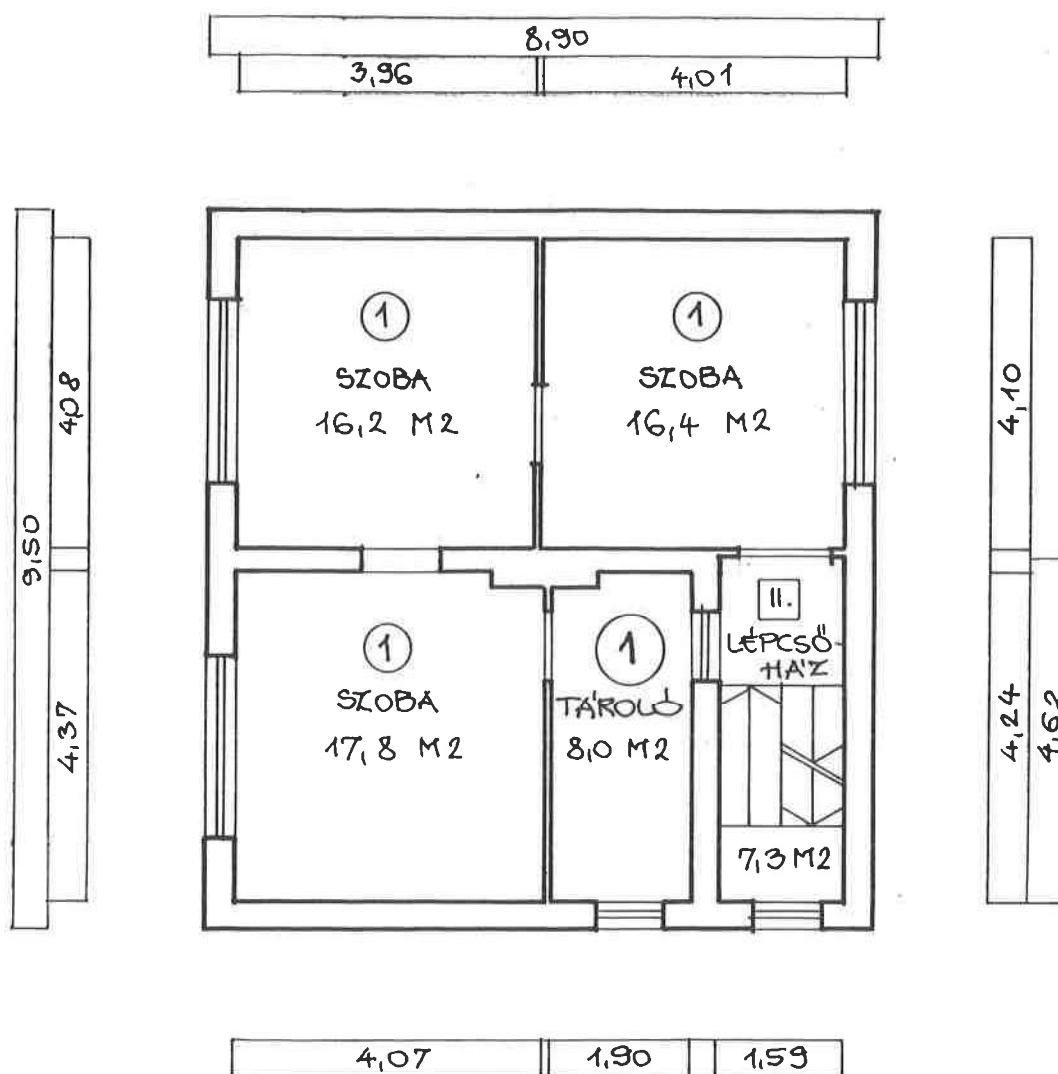
TULAJDONI LAP VÉGE



- ① FSZ.-I LAKÁSHOZ 15,9 M² ; LÉPCSŐ 2,9 M²
- ② EM.-I LAKÁSHOZ 17,3 M²
- II. LÉPCSŐHÁZ 7,3 M² III. KÖZLEKEDŐ 2,9 M²
- IV. TÁROLÓ 16,3 M²

BUDAPEST II. HIDEGKÚTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
 FELMÉRÉSTERV ELIDEGENÍTÉSHEZ
 PINCESZINT ALAPRAJZA

FELMÉRŐ:	MÉRETARÁNY:	DÁTUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNÉ	1:100	1993 DEC.	EF-1.



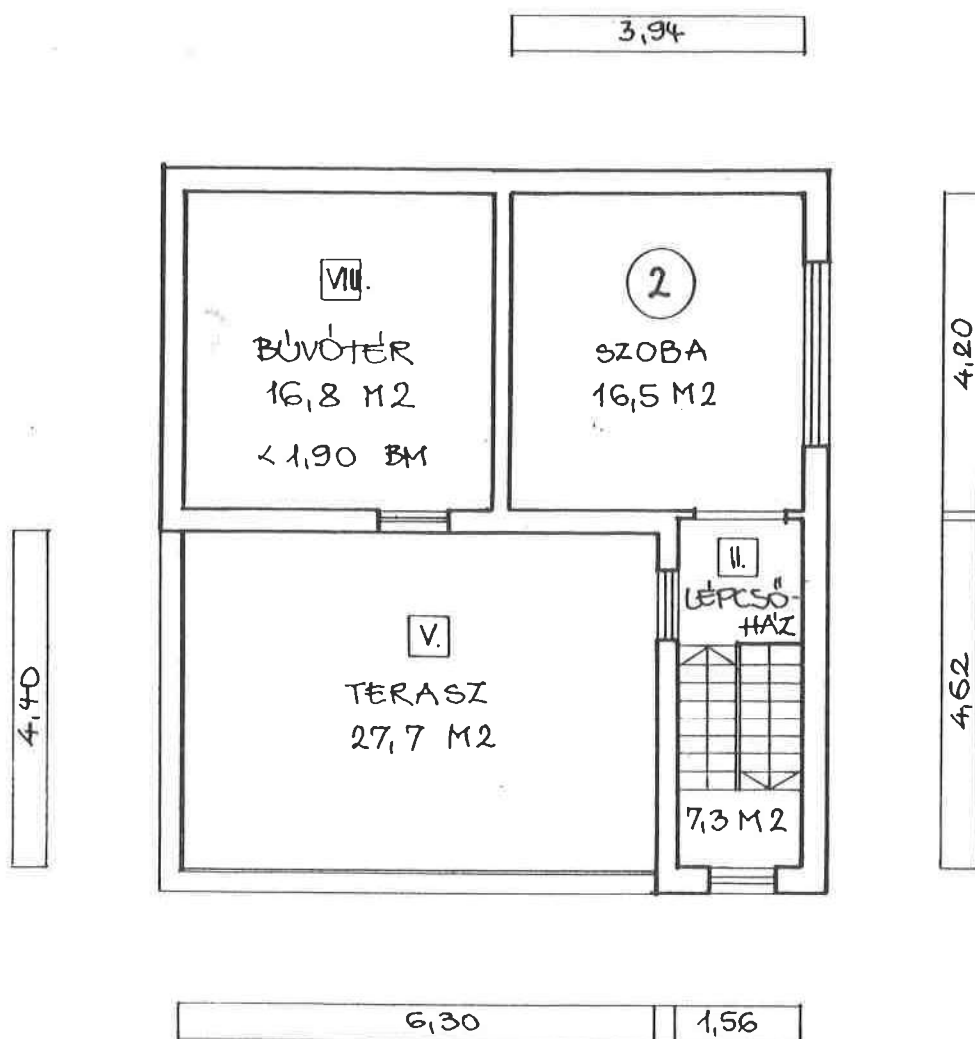
① FSZ.-1 58,4 M2 + 15,9 M2 PINCESZINTEN
PINTÉR LA SZLÓ

II. LÉPCSŐHÁZ 7,3 M2

JUHÁSZ GYÖRGYNE
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É 2 01 2970
1027 BP. CSALOGÁNY U 35

BUDAPEST II. HIDEGKÜTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
FELMÉRÉSI TERV ELDEGENÍTÉSHEZ
FÖLDSZINT ALAPRAJZA

FELMÉRŐ	MÉRETARÁNY:	DÁTUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNE	1:100	1993 DEC.	EF-2



② EM. -1 16,5 M² + 17,3 M² PINCESZINTEN

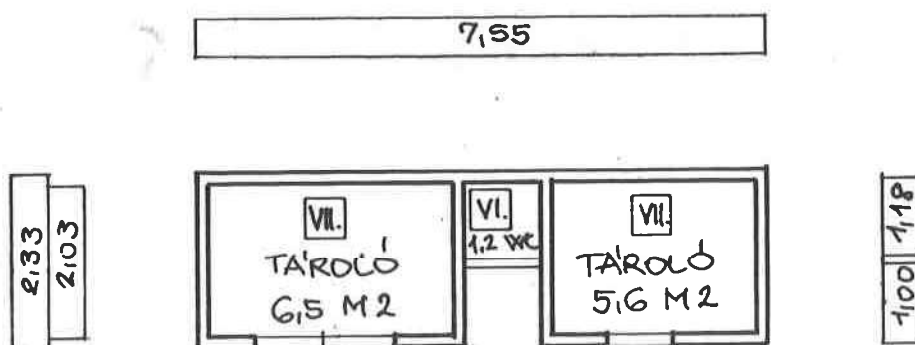
II. LÉPCSŐHÁZ 7,3 M²

V. TERASZ 27,7 M²

BUDAPEST II. HIDEGKÜTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENÍTÉSHEZ

EMELETI ALAPRAJZ

FELMÉRŐ:	MÉRÉTARÁNY:	DÁTUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNÉ	1:100	1993 DEC.	EF-3.



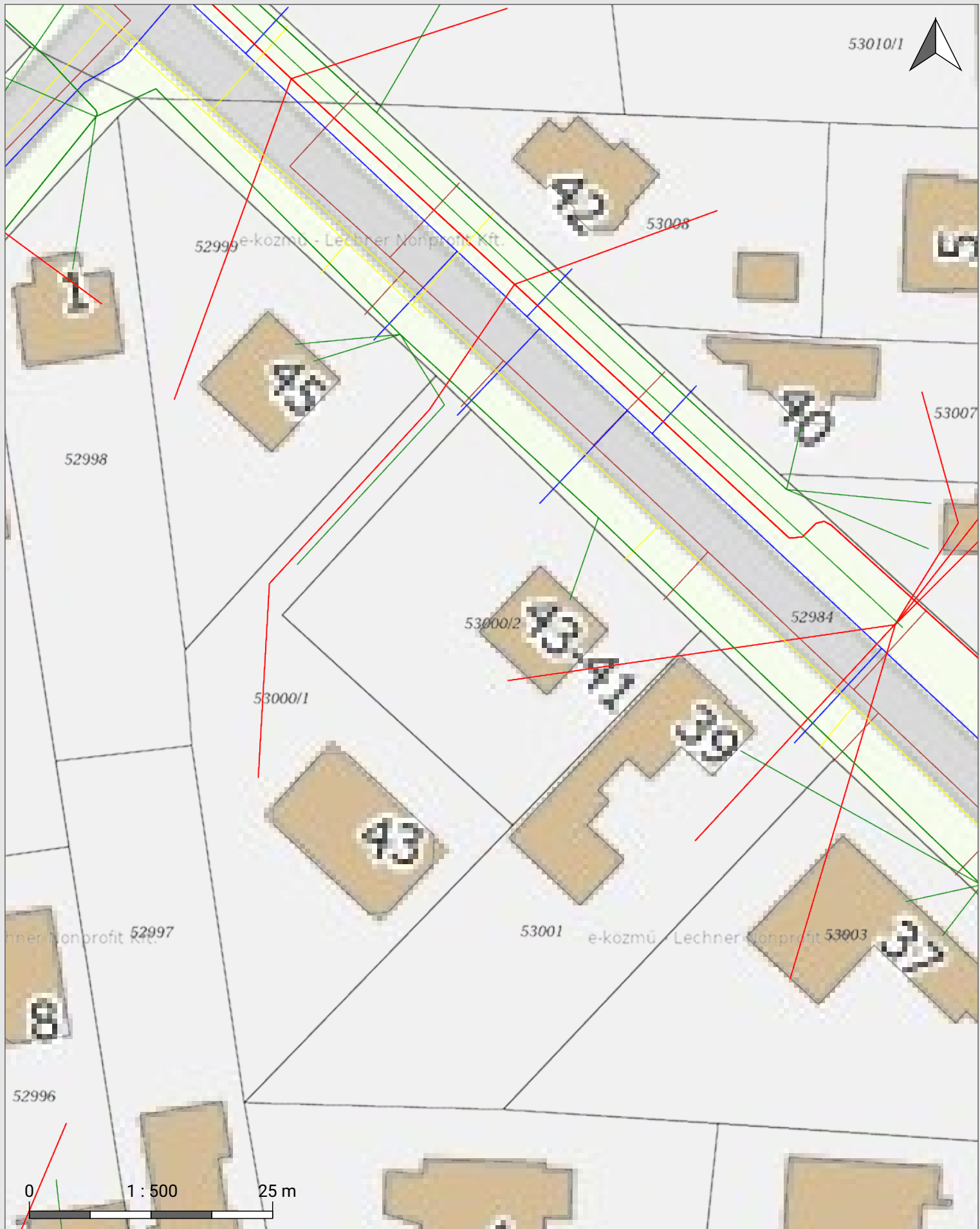
VI. WC 1,2 M2

VII. TÁROLÓK 12,1 M2

JUHÁSZ GYÖRGYNE
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É 2 01 2920
1027 BP. CSALOGÁNY U 35

BUDAPEST II. HIDEGKÜTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENÍTÉSHEZ
MELEKÉPÜLET ALAPRAJZA

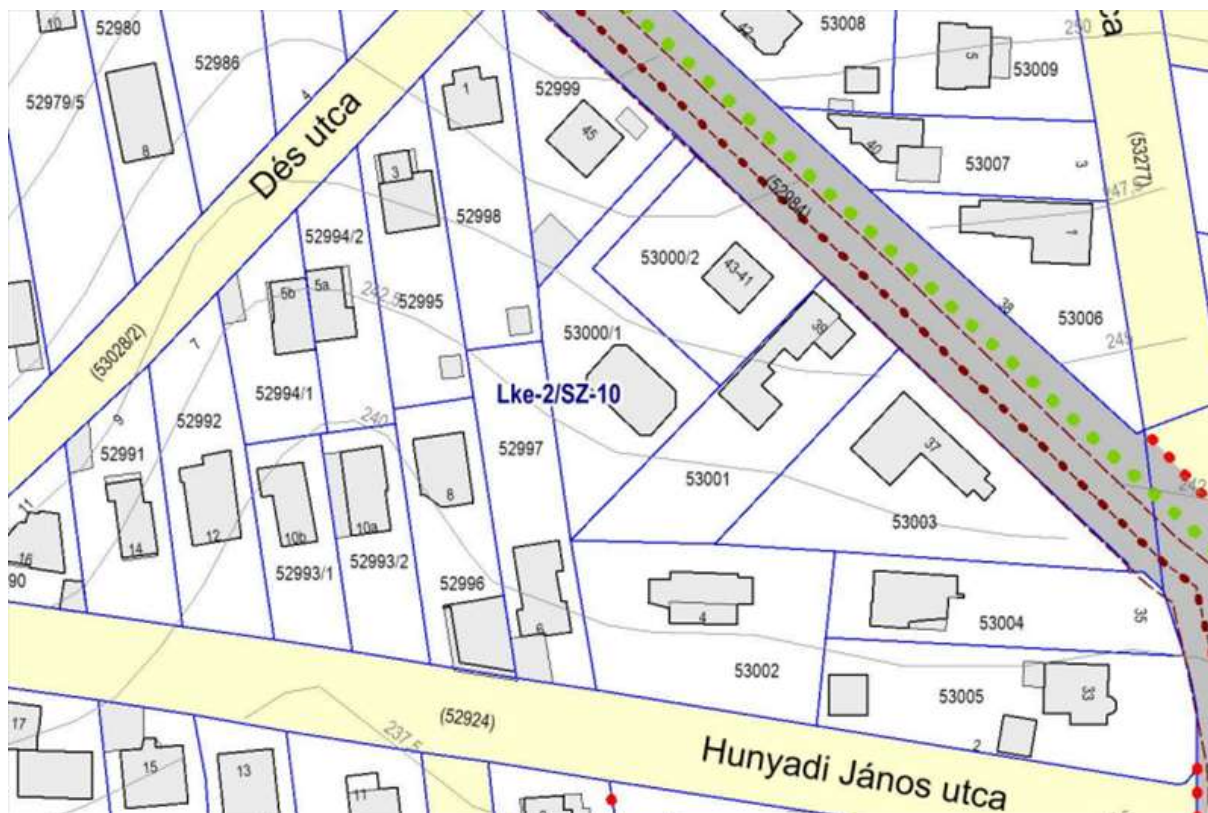
FELMÉRŐ: <i>m</i>	MÉRETARÁNY:	DÁTUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNE	1:100	1993 DEC.	EF-4.



E-KÖZMŰ

1028 Bp., Hidegkúti út 41.
53000/2 hrsz.

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



45. A rendeltetési egység számának meghatározása

57. § (1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg

a) a telken létesíthető *általános szintterületre* vonatkozó osztószám, vagy

b) a telekterület, vagy

c) az építési övezet egyedi előírása

alapján.

(2) A számítás során

a) * az utca felől önálló bejárattal rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben,

b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.

(3) Az (1) bekezdés a) pont szerinti osztószámmal el kell osztani a telken létesíthető *általános szintterületet* és a kapott hányados a matematikai kerekítés szabályai szerint adja meg a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.

(4) Az (1) bekezdés b) pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma

a) a 2. melléklet „§/1” jelölése esetén

aa) az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,

ab) az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,

ac) az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;

...ETEK FÖLDH...	
1 1	
99105	
	Földh...

Társasháztulajdont alapító okiratot módosító okirat

Budapest, II.ker. Hidegkúti út 41.

1995

Budapest II. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, II.ker. Hidegkúti út 41.****I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi II.kerületi Önkormányzat, mint a budapesti II.ker. **9767** sz. tulajdoni lapon nyilvántartott **53000/2** hrsz-ú, természetben Budapest, II.ker. Hidegkúti út 41.sz. alatti társasház tulajdonosa, a társasház 1994.január 27-én kelt, és a **91078/1994** számú, 1994.március 30-án kelt határozattal bejegyzett alapító okiratát a mellékelt rajzoknak megfelelően az alábbiak szerint módosítja úgy, hogy jelen alapító okirat az előző helyére lép.

A társasház öröklakásai jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkori tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.Közös és külön tulajdon**A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:**

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

I. Telek	915 m2
II. Lépcsőház	14.60 m2
III. Közlekedő	2.90 m2
IV. Búvótér (belmagasság 1.90 m alatt)	16.80 m2
V. Tetőterasz	27.70 m2
VI. Közös WC	1.20 m2
VII. Tárolók	12.10 m2
VIII. Alap- és felmenő falak, pillérek, lépcsőházi falak, kémények	
IX. Közbenső- és zárófödémek burkolat nélkül	
X. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek	
XI. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, párkányfedések, függőeresz- és lefolyócsatornák)	
XII. Külső homlokzatvakolat és lábazat	
XIII. Elektromos vezeték az utcai csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig	
XIV. Vízvezeték a kerti csapig mérőórán át	

Az osztatlan közös tulajdon 100/100 tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

1. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest II.ker. **9767/1** számú tulajdoni lapon **53000/2/A/1** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Hidegkúti út 41. **fsz.1.sz.** alatti 3 szobás, 74.30 m² (kerekítve: 74 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, kamra, tároló helyiségekkel, 2.90 m² alapterületű külső lépcsővel, 16.30 m² tárolóval, együttesen 83.90 m² (kerekítve: 84 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 71/100 hányad.
2. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest II.ker. **9767/2** számú tulajdoni lapon **53000/2/A/2** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Hidegkúti út 41. **I.1.sz.** alatti 1 szobás, 33.80 m² (kerekítve: 34 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha helyiséggel teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 29/100 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

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

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**1. A társasháztulajdon egysége**

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

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések 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 eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

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

4. Építkezés

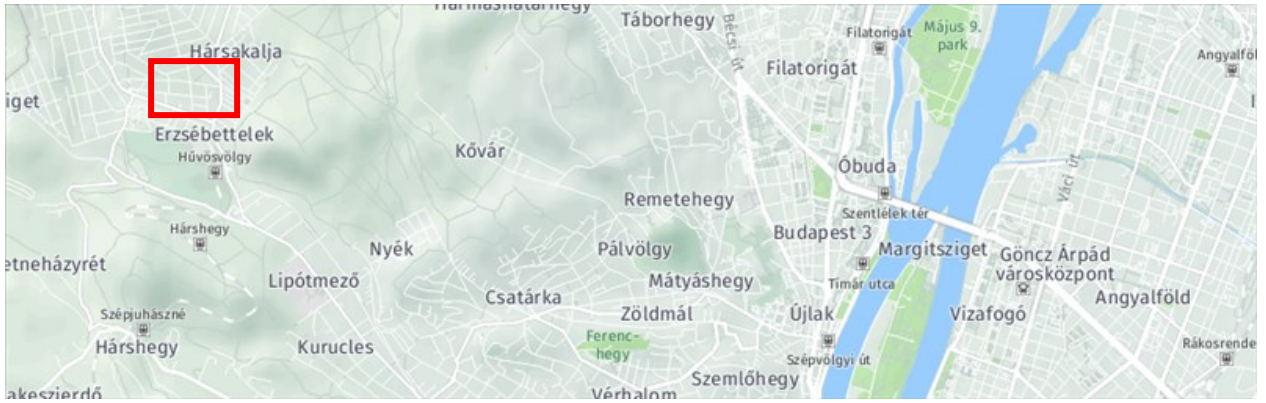
A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségeiben építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérnie hozzájárulását. E hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött munka esetén az építési hatóság engedélyét.

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

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

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

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



Környezet



Utcai homlokzat



Udvari homlokzat



Udvari homlokzat



Bejárat



Alagsor konyha



Tároló, gázkazán



Tároló



Közlekedő



Kamra



Konyha



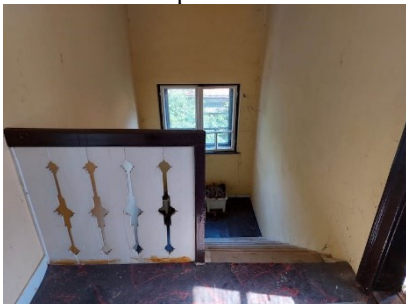
Magasföldszint szobák



Magasföldszint fürdő-WC



Lépcsőház



Tetőtér szoba



Tetőtér szoba



Tetőtersz



Padlás



Tároló



Tároló



Telek utcafront



Telek utcafront



Telek udvari rész



Gázfogadó



Villanyórák

