

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. június 26-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató
Gazdasági Igazgatóság, Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Döntés a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlők részére történő elidegenítéséről

Készítette: Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Hornyák László vagyongazdálkodási referens

Ügyiratszámok: XV/5/2023, XV/111/2023, XV/116/2023, XV/9/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alább felsorolt, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint a lakásnyilvántartásból törölt helyiségek, amelyek a földhivatali nyilvántartásban lakásként szerepelnek, de lakásként nagyobb anyagi ráfordítást igénylő felújítás követően sem hasznosíthatóak alagsori elhelyezkedésükre való tekintettel. A Táblázatban felsorolt lakás megnevezésű, ám nem lakásként használt ingatlanok értékesítéséről történő döntés előtt szükséges azok bérleti szerződés szerinti ténylegesen használt rendeltetési módjának megváltoztatása és ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

A bérlők kérelmet nyújtottak be bérleményük megvásárlása iránt. Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a bérlemények és a bérlők adatait, a kérelem beérkezésének időpontját, a bérleti szerződések időpontját és időtartamát, az esetleges hátralék összegét és az ingatlanok forgalmi értékét.

Az előterjesztést előkészítő Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt, az Immowell 2002 Kft-t (továbbiakban: Immowell) és a Bering Stúdió Kft-t (továbbiakban: Bering) kérte fel. A táblázat ingatlanonként mindkettő szakértő által megállapított értéket jelöli, azonban a határozati javaslatok mindegyik ingatlan tekintetében a magasabb összegű forgalmi értéket tartalmazzák.

Az ingatlanforgalmi szakvélemények a SharePoint rendszerben feltöltésre kerültek, valamint az ülésen megtekinthetők (*melléklet – vételi kérelmek, cégkivonatok*). A táblázatban felsorolt ingatlanok tulajdoni lapjait az ingatlanforgalmi szakvélemények tartalmazzák.

Ingatlan adatai	Rendeltetés, funkció	Bérlő	Kérelem kelte	Bérlési szerződés időtartama (és hatályos bérlési szerződés kelte)	Havi bérlési díj és költségek	Hátralék összege: lejárt tartozás és késedelmi kamat	Forgalmi érték
12936/3/F/2 Ady Endre út. 9. F. épület 2. ajtó 17 m ²	garázs	HELP-ME Kereskedelmi Számítógépes Adatellátó és Szolgáltató Betéti Társaság	2023.01.02.	2021.12.13. napjától határozatlan (2021.11.30.)	20.000 Ft+ÁFA és 1.871 Ft+ÁFA	29.981 Ft és 1.299 Ft késedelmi kamat	Immowell: 6.970.000 Ft Bering: 5.900.000 Ft
12718/1/A/1 Felvinci út 22. alagsor ajtó 1. 18 m ²	lakás	FABER-VERITAS Tervező és Szolgáltató Betéti Társaság	2022.09.29.	2017. 01. 01. napjától határozatlan (2016. 12. 14.)	15.661 Ft+ÁFA és 3.012 Ft+ÁFA	-2.813 Ft túlfizetés és 809 Ft késedelmi kamat	Immowell: 10.100.000 Ft Bering: 10.400.000 Ft
13091/5/A/2 Szilágyi Erzsébet fasor 5. „felülvizsgálat alatt” 37 m ²	üzlethelyiség	IGemelli 2019 Betéti Társaság	2022.11.03.	2020. 03. 01. napjától határozatlan (2020. 03. 04.)	122.917 Ft+ÁFA és 16.935 Ft+ÁFA	0 Ft	Immowell: 30.900.000 Ft Bering: 28.000.000 Ft
11510/45/A/2 Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. ajtó 67 m ²	lakás	Havasi Csaba	2022.11.03.	2022.07.11. napjától határozatlan (2022.06.20.)	114.600 Ft+ÁFA és 25.564 Ft+ÁFA	1.634 Ft és 478 Ft késedelmi kamat	Immowell: 34.600.000 Ft Bering: 40.000.000 Ft

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 23. § (1) bekezdése alapján a nem lakás célú helyiségek elidegenítésére a 20. § (4) bekezdését és a 21. § (1) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételét követő hatvan napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja határidőben él elővásárlási jogával, a nem lakás célú helyiség vételára a helyben szokásos forgalmi érték, a helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. Jelen rendelet hatályba lépése előtt megkötött helyiségbérlési szerződések esetén automatikusan, a hatálybalépés után megkötöttekre pedig 5 év egybefüggő bérlési jogviszony eltelte után, az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a helyben szokásos forgalmi érték kilencven százaléka.

A Magyar Államnak elővásárlási joga a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi XCXVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján:

„(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén."

A Vagyonszerződés 6. § (2) bekezdés alapján a **tulajdonosi jogokat** az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében **nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága gyakorolja.**

A napirend tárgyában a határozatok meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslatok

1.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 12936/3/F/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Ady Endre út. 9. F. épület 2. ajtó alatti 17 m² alapterületű, „garázs” megnevezésű ingatlant a **HELP-ME Kereskedelmi Számítógépes Adatellátó és Szolgáltató Betéti Társaság** (rövidített elnevezés: HELP-ME Bt., Cg. 01-06-018823, székhely: 1024 Budapest, Lövház utca 27/A. alagsor, képviseli: Vig János ügyvezető) **bérlő részére 6.970.000,-Ft**, azaz Hatmillió-kilencszázhetvenezer forint forgalmi értékből megállapított **vételáron értékesíti** azzal, hogy a bérlőnek a szerződéskötés időpontjában sem bérleti díj-, közös költség-, késedelmi kamat tartozása, sem adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem állhat fenn, melyeket a bérlő hitelt érdemlően igazolni köteles.

Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést az ajánlati kötöttség idején belül nem köti meg - mely a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály által megküldendő eladási ajánlat kézhezvételét követő 60 nap -, akkor a határozat minden külön jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A bérlő a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, mint tulajdonossal és bérbeadóval 2021. november 30. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést. A helyiség értékesítésére a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdésében foglaltak szerint kerül sor.

A Magyar Államnak elővásárlási joga a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi XCXVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján áll fenn.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató

Határidő: 180 nap

1.B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 12936/3/F/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Ady Endre út. 9. F. épület 2. ajtó alatti 17 m² alapterületű, „garázs” megnevezésű ingatlant a **HELP-ME Kereskedelmi Számítógépes Adatellátó és Szolgáltató Betéti Társaság** (rövidített elnevezés: HELP-ME Bt., Cg. 01-06-018823, székhely: 1024 Budapest, Lövház utca 27/A., képviseli: Vig János ügyvezető) **bérlő részére nem értékesíti.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató

Határidő: 30 nap

2./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 12718/1/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben 1022 Budapest, Felvinci út 22. alagsor ajtó 1. alatti 18 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant a **FABER V. Tervező és Szolgáltató Betéti Társaság** (rövidített elnevezés: FABER V. Bt., Cg. 01-06-734975, székhely: 1022 Budapest, Felvinci út 22., képviseli: Fábián Péter Zsolt ügyvezető) **bérlő részére nem értékesíti.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató

Határidő: 30 nap

3.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 13091/5/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. „felülvizsgálat alatt” cím alatti 37 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant az **IGemelli 2019 Betéti Társaság** (rövidített elnevezés: IGemelli 2019 Bt., Cg. 01-06-795308, székhely:

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5., képviseli: Nemes Mária Margit ügyvezető) **bérlő részére 30.900.000,-Ft**, azaz Harmincmillió-kilencszázezer forint forgalmi értékű megállapított **vételáron értékesíti** azzal, hogy a bérlőnek a szerződéskötés időpontjában sem bérleti díj-, közös költség-, késedelmi kamat tartozása, sem adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem állhat fenn, melyeket a bérlő hitelt érdemlően igazolni köteles.

Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést az ajánlati kötöttség idején belül nem köti meg - mely a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály által megküldendő eladási ajánlat kézhezvételét követő 60 nap -, akkor a határozat minden külön jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A bérlő a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, mint tulajdonossal és bérbeadóval 2020. március 04. napján kötött 2020. március 01. napjától határozatlan idejű bérleti szerződést. A helyiség értékesítésére a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint kerül sor.

A Magyar Államnak elővásárlási joga a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi XCXVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján áll fenn.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató
Határidő: 180 nap

3.B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 13091/5/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. „felülvizsgálat alatt” cím alatti 37 m² alapterületű, **„üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant az Igemelli 2019 Betéti Társaság** (rövidített elnevezés: Igemelli 2019 Bt., Cg. 01-06-795308, székhely: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5., képviseli: Nemes Mária Margit ügyvezető) **bérlő részére nem értékesíti.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató
Határidő: 30 nap

4./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 11510/45/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. szám alatti

67 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant Havasi Csaba (anyja neve: [REDACTED]) bérelő részére nem értékesíti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné igazgató

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. június 20.

Örsi Gergely

Polgármester megbízásából eljárva



Annus Béláné
gazdasági igazgató

Mellékletek:

1. HELP-ME Bt. vételi kérelme
2. Tulajdoni lap 12936_3_F_2 hrsz.
3. Immowell 2002 Kft. értékbecslés Ady Endre út 9.
4. Bering Stúdió Kft. értékbecslés Ady Endre út 9.
5. Igazolás HELP-ME Bt. egyenlegéről
6. Statikai szakvélemény Ady Endre út 9.
7. Faber Veritas Bt. vételi kérelme
8. Tulajdoni lap 13718_1_A_1 hrsz.
9. Immowell 2002 Kft. Felvinci út 22.
10. Bering Stúdió Kft. értékbecslés Felvinci út 22.
11. Igazolás Faber Veritas Bt. egyenlegéről
12. Lakás raktárrá minősítés elutasítása társasházi alapító okirat módosítás hiányában
13. IGemelli 2019 Bt. vételi kérelme
14. Tulajdoni lap 13091/5/A/2 hrsz.
15. Immowell 2002 Kft. értékbecslés Szilágyi Erzsébet fasor 5.
16. Bering Stúdió Kft. értékbecslés Szilágyi Erzsébet fasor 5.
17. Igazolás IGemelli 2019 Bt. egyenlegéről
18. Havasi Csaba vételi kérelme
19. Tulajdoni lap 13091_5_A_2 hrsz.
20. Immowell 2002 Kft. értékbecslés Szilágyi Erzsébet fasor 73.
21. Bering Stúdió Kft. értékbecslés Szilágyi Erzsébet fasor 73.
22. Igazolás Havasi Csaba egyenlegéről
23. II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tájékoztatása lakássá alakítás költségeiről



Azonosító:EPAPIR-20230102-1303

Küldő		Dátum:	2023.01.02
Viselt név:	VIG JÁNOS	Hivatkozási szám:	
Születési név:	VIG JÁNOS	Azonosító:	EPAPIR-20230102-1303
Anyja neve:	LADISZLAUSZ EDIT	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGA TAS
Születési hely:	BUDAPEST 12	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1950.12.17	Ügytípus azonosító:	ONK_TELEPULESK EP
Nem természetes személy neve:	Help-Me Bt.	Ügytípus neve:	Településképi és városépítési ügyek
Nem természetes személy adószáma:	28152701		

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
1024, Budapest
Mechwart liget 1

Tárgy:

kérelem

Alulírott Vig János mint a HELP-ME BT. (székhely:1024 Budapest, Lövház utca 27/A. al., cg.: 01-06-018823 , adószám:28152701-2-41) üzletvezetésre jogosult tagja

vételi szándéknyilatkozatot nyújtok be az általunk bérelt Ady Endre utca 9 hrsz: 12936/3/F/2 garázs megvásárlására.

A garázst jelenleg is mi béreljük de amint a mellékelt fotókon jól látható mostani állapotában garázs céljáról szinte lehetetlen használni mert több helyen el van törve

az oldalfal, a tető és a padló is. Teljesen fel kell újítani ahhoz hogy rendeltetésszerűen használni lehessen de ezt egy bérleménynél nem tartjuk racionálisnak.

Ezért szeretnénk megvásárolni hogy akkor már mint a cég saját tulajdona kerüljön felújításra. Szeretnénk hogy amikor az ingatlanszakértő az ár megállapításával kapcsolatban felkeresi a helyszínt akkor minket előtte tájékoztassanak hogy be tudjuk engedni az ingatlanba. Így megtudja állapítani a reális értékét.

Az elérhetőségünk: VigJános [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

Előre is köszönjük szíves együttműködésüket!

Help Me Bt. képv.:

Vig János üzletvezetésre jogosult tag

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
IMG_6608_IMG_66 13_merged.pdf	4.9 MB	KRX/OCD/Payload/I D-2	A6A4B1BD7B14329 5DC5162864FCCC 9E4E5B6CACF61E A5F71E0BFA8A370 D7E065



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/245426/2023

2023.06.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12936/3/F/2 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Ady Endre utca 9. ép:F, ajtó:2.
IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

garázs	17	0 0	38/10000	állami
--------	----	-----	----------	--------

Bejegyző határozat: 280237/1/2000/00.12.12

2. bejegyző határozat: 119354/1990/1990.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 77539/2/2002/02.03.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1024 Budapest, Ady Endre utca 9. F. épület 2. szám alatti

**12936/3/F/2 Hrsz.-ú
garázs megnevezésű**

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1024 Budapest, Ady Endre utca 9. F. épület 2. szám alatti

12936/3/F/2 Hrsz.-ú

**garázs megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke**

6 970 000,- Ft.

azaz

Hatmillió-kilencszázhetvenezer forint.

Budapest, 2023. június 08.

Készítette:



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

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1024 Budapest, Ady Endre utca 9. F. épület 2. szám alatti garázs nyíltpiaci nettó 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, ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. június 08.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.
A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.
Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, frekventált részén, a Margit körúttól 200 méterre az Ady Endre utcában található. A terület közlekedési szempontból jónak tekinthető. Az adott ingatlan 10 perc alatt gyalogosan is megközelíthető a Széll Kálmán tér felől. A közelben található tömegközlekedési kapcsolatok a 4-6-os villamosok a körúton, illetve a 11, 111-es autóbusz a Bimbó úton.

A vizsgált ingatlan természetbeni bejárata az Ady Endre utcáról nyíló kertkapun keresztül haladva egy telken belüli szervízútról nyílik. Az ingatlan előtt korlátozott számban van parkolási lehetőség, a környéken a parkolás fizetős.

A vizsgált ingatlan környezete infrastrukturális szempontból nagyon jónak tekinthető. Közelében számos kiskereskedelmi egység található. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Mammut), vagy szórakozási lehetőségek (színház, mozi...) is közel vannak. Az ingatlan környezetében elsősorban városközponti, több emeletes épületek találhatók. Az ingatlantípusokon belül jellemző a bérházas/társasházas épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek, irodaházak találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan egy társasházi épület udvarában található. A bérlők elmondása szerint az épület az 1910-es években épült. A garázs az Ady Endre utcáról egy aszfalt burkolatú lejtős behajtón és a telken lévő magánúton keresztül közelíthető meg. A garázs elektromos közmű kapcsolattal rendelkezik, de saját mérője nincs a garázsban. Az ajtó fém szerkezetű, állapota korrodált, felújítandó.

A garázs aljzata betonból készült, mely megfelelő statikai állapotú, bár a garázs közepén egy repedés látható. A garázs belmagassága kb. 2,2 méter.

A garázs egy helyiségből áll. A garázs falain repedés nyomok láthatóak. A falak vizesednek, valószínűleg az épületszigetelés hiányosságai miatt.

Az ingatlanra csak egy szellőző ablaka van. Az ingatlanra készült egy statikai szakértés, mely alapján a földem és az alapozás javítása, megerősítése szükséges.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1024 Budapest, Ady Endre utca 9. F. épület 2.
Helyrajzi szám:	12936/3/F/2
Típusa:	garázs
Terület:	17 m ²
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Bejegyzés:	nincs

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (410 000,- Ft/ m²), a nettó alapterületével (17 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$410\,000,- \text{ Ft/m}^2 * 17 \text{ m}^2 = 6\,970\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

6 970 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest, Ady Endre utca 9. F. épület 2. szám alatti garázs becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre kapott értéket, a 2023. június 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

6 970 000,- Ft.

azaz

Hatmillió-kilencszázhetvenezer forint.

összeben állapította meg,

TANÚSÍTVÁNY

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

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

Budapest, 2023. június 08.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karlócsy S. u. 55.
Adószám: 12981531-2-11

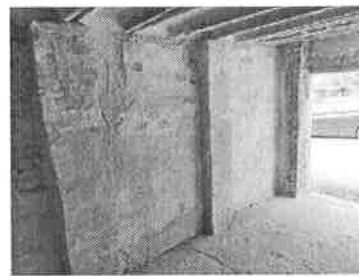


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



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 ő t v ő s u t c a 2 2



Értékbecslési szakvélemény

a

**1024 Budapest, Ady Endre utca 9. F/2 szám alatti
12936/3/F/2 helyrajzi számú albetéte, természetben**

G A R Á Z S

1/1 tulajdoni hányada

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. április 21.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2023.04.14.
Az értékbecslés hatálya:	2023.07.14.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	garázs
Az ingatlan címe:	1024 Budapest, Ady Endre utca 9. (12936/3/F/2)
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 0 m ² 0 db épület: 17 m ² 1 db

Vizsgálatunk tárgya a Budapest IL kerületében, Rózsadomb városrészben, az Ady Endre utcában fekvő önálló ingatlan mely természetben egy társasház önálló udvari garázsa. A szűkebb környék szabadon állóan, villa épületekkel és kis lakásszámú társasházakkal beépült, kertvárosi karakterű terület, számos diplomácia képviselő épületével. Az utca az 1930-as 1960-as, illetve az 1970-es években épült be, az 1-3 emeletes épületek lakó funkcióval épültek. A terület közlekedési szempontból frekvenciált, ugyanakkor csendes terület, kisforgalmú mellékutca: Ady Endre utca és a Rózsahegy utca kereszteződése. A vizsgált ingatlan természetben azonosítható, a társasházi alapító okiratban és az ingatlan-nyilvántartásban szerepel (tulajdoni lappal rendelkezik), azonban a térképmásolaton (e-közmű rendszer és önkormányzati szabályozási terv) a valóságnak megfelelően nem kerültek feltüntetésre. A több épületes társasház egy viszonylag nagy méretű (9490 m²) telken áll, egy 30-as években épülhetett alagsor, fszt, emelet és tetőtér szintelosztású villaépület és 4 db alagsor, fszt, 2 emelet szintosztású az 1960-as években épült lapostetős lakóépületből, valamint egy 5 egységes garázssorból áll. A garázssor egyik közbelső egysége a vizsgált garázs. A vizsgált garázs a társasház telkének észak-keleti részén, a telehatár közelében áll. A helyiség egyterű, téglalap alaprajzú, eredetileg egy személygépkocsi elhelyezését biztosíthatta. A garázs hagyományos téglaszerkezetű, vasbeton elemekkel fedett (bitumenes lemezzel borított), lapostetős. A helyiségben egy világítótest található. A padozat cement simításos, a falak vakoltak. A garázs keleti (telekhatár felé eső) harmadában, mindkét oldalfalon függőleges, illetve haránt irányú szerkezeti repedések láthatóak. E repedéseken korábbi javítás nyomai is láthatóak, melyek a javítás óta újra repedtek. A repedéseket a padozaton kereszt irányú repedés köti össze, melynek párja a tetőelemek szétválásában is nyomon követhető. A szerkezeti repedéseket az épület keleti irányú süllyedése okozhatja. Egyes tetőelemek repedezettek, a betonvasak közül a beton kikopott, a lukakon a burkoló bitumenes lemezek tapinthatóak. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású új ingatlanhoz viszonyítva 70%-os.

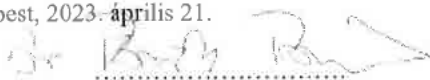
Forgalmi érték (nettó):	375 Ft= 1 EUR	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	5 900 000 Ft	15 733 EUR
Hozadéki értékelés szerint	5 200 000 Ft	13 687 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	5 900 000 Ft	15 733 EUR

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

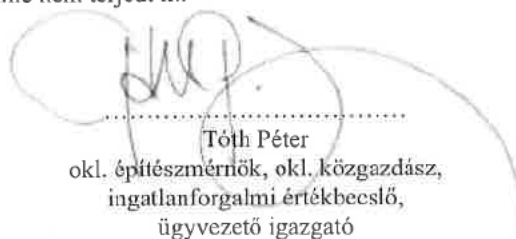
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. április 21.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,



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

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. FELADATMEGHATÁROZÁS**
 - 1.1. Megbízó
 - 1.2. Megbízás
 - 1.3. Az értékelés célja
 - 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya
- 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK**
 - 2.1. Adatszolgáltatás
 - 2.2. Szakértői módszer
 - 2.3. Korlátozó feltételek
- 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA**
 - 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
 - 3.2. Környezet, megközelíthetőség
 - 3.3. Társasház
 - 3.4. Közművek
 - 3.5. Felépítmények
 - 3.6. Hasznosítás, funkció
 - 3.7. Előnyök, hátrányok
- 4. PIACI HELYZET**
- 5. ÉRTÉKKÉPZÉS**
 - 5.1. Értékelési mód meghatározása
 - 5.2. Összehasonlító értékelés
 - 5.3. Hozadéki értékelés
- 6. ÖSSZEFOGLALÁS**

MELLÉKLETEK

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

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1024 Budapest, Ady E. utca 9. (12936/3/F/2) alatti garázs forgalmi értékét.

1.3. Az értékebecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. április 11.
- értékelés zárása 2023. április 21.
- értékelés hatálya 2023. július 21. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap
- társasházi alapító okirat vonatkozó része
- alaprajz

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem, a bérlő azonban részt vett. Az ingatlan bérlője tájékoztatást adott az ingatlanról és annak berendezési tárgyait, valamint a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a használat tapasztalatairól.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya a Budapest IL kerületében, Rózsadomb városrészben, az Ady Endre utcában fekvő önálló ingatlan mely természetben egy társasház önálló udvari garázsa.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1024 Budapest, Ady E. utca 9.
helyrajzi szám:	12936/3/F/2
terület (m ²):	17
köz. tul. hányad:	38/10 000
helyiség típus:	garázs
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgalmak:	-
egyéb:	-
egyéb:	-
széljegy:	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A szűkebb környék a II. kerület igazgatási központja, számos irodaházzal a Mechwart liget közvetlen közelében. A terület közlekedési szempontból frekventált, ugyanakkor csendes terület, kiskereskedelmi mellékutca: Ady Endre utca és a Rózsahegy utca kereszteződése. A közvetlen környezetet zárt sorú beépítésben, 1-5 emeletes, 1930 és 1960 között épült társasházak állnak. Az épületekben lakások találhatók, a területen az üzleti célú hasznosítás nem jellemző, bár a közelben található egy kis hotel, és több irodaház is.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: a 4-es, 6-os villamos megállója 4 percen belül elérhető. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Társasház

A több épületes társasház egy viszonylag nagy méretű (9490 m²) telken áll, egy 30-as években épülhetett alagsor, fszt, emelet és tetőtér szintelosztású villaépület és 4 db alagsor, fszt, 2 emelet szintosztású az 1960-as években épült lapostetős lakóépületből, valamint egy 5 egységes garázssorból áll. A garázssor egyik közbenső egysége a vizsgált garázs. A garázssor nem a földhivatali térképmásolaton nem a valóságos állapotnak megfelelően (a valóságnál lényegesen kisebb területen és eltérő alakkal) került feltüntetésre. A társasház telkének beépítetlen része rendezett, parkosított, azon a gyalogutat, valamint a telek északi részén álló villaépületig gépkocsifelhajtót és parkolókat alakítottak ki.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen és a társasházban a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek, azok közül a vizsgált albetétbe, az elektromos áramot kötötték be. A szemle során önálló mérőórát nem azonosítottunk.

3.5. Az albetét (12936/3/F/2 hrsz. egyéb helyiség)

Az ingatlan természetben azonosítható, tulajdoni lappal rendelkezik, a rendelkezésre álló térképmásolaton azonban (a valóságos állapotnak megfelelően) nem szerepel.

- szintszám: 1
- hasznos alapterület: 17 m²
- jellemző belmagasság: 2,2 m

A vizsgált garázs a társasház telkének észak-keleti részén, a telehatár közelében áll. A helyiség egyterű, téglalap alaprajzú, eredetileg egy személygépkocsi elhelyezését biztosíthatta. A garázs hagyományos téglá szerkezetű, vasbeton elemekkel fedett (bitumenes lemezzel borított), lapostetős. A helyiségben egy világítótest található. A padozat cement simításos, a falak vakoltak. A garázs keleti (telehatár felé eső) harmadában, mindkét oldalfalon függőleges, illetve haránt irányú szerkezeti repedések láthatóak. E repedéseken korábbi javítás nyomai is láthatóak, melyek a javítás óta újra repedtek. A repedéseket a padozaton kereszt irányú repedés köti össze, melynek párja a tetőelemek szétválásban is nyomon követhető. A szerkezeti repedéseket az épület keleti irányú süllyedése okozhatja. Egyes tetőelemek repedezettek, a betonvasak közül a beton kikopott, a lukakon a burkoló bitumenes lemezek tapinthatóak.

**A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású
új ingatlanhoz viszonyítva cca. 70%-os.**

3.6. Funkció, hasznosítás

Aktuális hasznosítás

A helyiséget a tulajdonos II. Kerületi Önkormányzat, a vizsgálat idején, bérbeadással hasznosította, a bérleti szerződést nem bocsátották rendelkezésünkre.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan funkciójának megfelelő hasznosításra alkalmas, alternatív hasznosítása raktár lehet, állapota azonban felújítandó, a szükséges, illetve lehetséges munkálatok mértéke (és költsége), a szerkezetre vonatkozó pontos felmérés (statikai szakvélemény) hiányában rendkívül nehéz.

3.7. Előnyök, hátrányok

Előnyök	Hátrányok
egyedi, lezárható egység, garázsként / raktárként hasznosítható	felújítandó állapot
Lehetőségek	Kockázatok

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

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

áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

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

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

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

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 értébecslés 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 értékbecsúlyozó tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan a budai zöldövezeti lakóterületen fekvő, társasház, elhanyagolt állapotú, udvari megközelítésű garázs funkciójú helyisége. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez környékbeli önálló garázsok a legalkalmasabbak.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
garázsok, (adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Petrezselyem u. (2023.04)		10	rendezett társasház teremgarázsában beállóhely eladó. A beállóhely könnyen megközelíthető, a közlekedési útvonal tágas	10,0		(1 000)
Budapest, II. Kurucles (2023.04)		14	1973-ban épült földszinti utcáról nyíló 28 m ² -es ikergarázs önállóan használható fele része (garázsbeálló)	8,9		(636)
Budapest, II. Guyon Richárd u. (2023.04)		14	utcáról megközelíthető teremgarázs beálló	9,0		(642)
Budapest, II. bimbó út (2023.04)		17	utcáról megközelíthető garázs automata ajtóval	8,0		(471)

Az ingatlanok jellemzően magán tulajdonban vannak, ezért az adatok 0 % ÁFÁ-t tartalmazó bruttó értékek.

Korrekciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekció nem szükséges.
- A 2023-es adatok esetében 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 jelentősebb kereskedelmi területek közelségét, illetve a közlekedési csomópont közelségét.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából nincsenek lényeges különbségek.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. Az ingatlanok mind egy gépkocsi elhelyezését szolgálják.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése. A vizesedés miatt minden ingatlannal szemben korrekciót alkalmazunk.
- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcaképi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket.
- *A funkcionális használhatóság miatt* minden adattal szemben negatív korrekciót érvényesítünk

		Vizsgált	Összehasonlító adatok				
			1.	2.	3.	4.	
Település		Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	
Utca, hrsz.		Ady E.	Petrezselyem	Kurucles	Guyon R.	Bimbó	
Házszám		9					
emelet			pince	fszt	pince	fszt	
Jelleg		garázs	garázs	garázs	garázs	garázs	
	db	1	1	1	1	1	
Telek terület	m2	0	0	0	0	0	
Épület összterület	m2						
elsődleges terület	100% m2	17,0	10,0	14,0	14,0	17,0	
Egyéb	30% m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Terasz, erkély	50% m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Redukált terület		17,0	10,0	14,0	14,0	17,0	
Kínálati ár (bruttó)	eFt		10 000	8 900	9 000	8 000	
Kínálati ár (nettó)			7 874	7 008	7 087	6 299	
Értékesítési ár	eFt						
Dátum			2023.04.	2023.04.	2023.04.	2023.04.	
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	7 066,915	7 874	7 008	7 087	6 299	
Kínálati korrekció			-5%	-5%	-5%	-5%	
Üzletresz / ingatlan vásárlás			0%	0%	0%	0%	
Dátum szerinti korrekció			0%	0%	0%	0%	
Fajlagos érték	eFt/m2	6713,569	7480,300	6657,467	6732,270	5984,240	
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%	
makrokörnyezeti adottságok		100%					
mikrokörnyezeti jellemzők		100%	-5%				
megközelítés, közlekedés		100%					
épületen belüli elhelyezkedés		100%					
méret		100%					
épületszerkezet		100%	-15%	-15%	-15%	-15%	
szakipar		100%	-5%	-5%	-5%	-5%	
épületgépészet		100%					
építészeti karakter		100%					
funkció, alaprajz		100%					
önállóság, hasznosíthatóság		100%	10%	10%	10%	10%	
egyéb (feltüntetetés hiánya)		100%					
Korrekció mértéke			85%	90%	90%	90%	
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		6 358,255	5 991,720	6 059,043	5 385,816	
Súly		4	25%	25%	25%	25%	
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	5948,709					
Becsült érték (nettó)	Ft	5 948 709					

**A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve nettó 5,9 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

5.3. Hozadéki értékelés

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

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj eFt/hó	Bérleti díj havi EUR/m ²	Fajl. díj havi Ft/m ²
Garázsok (bérleti díjak)						
Budapest, II. Kis Rókus u (2022.05)		15	Millenáris Park pincszinti teremgarázshely	25,4	4,51	1 693
Budapest, II. Hűvösvölgyi út (2022.05)		19	önálló, pincszinti teremgarázshely	35,0	4,9	1 842
Budapest, II. Apostol u. (2022.05)		13	önálló, pincszinti teremgarázshely	22,0	4,51	1 692

Bérleti bevételek

- A bérbeadási modellben az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, a felújított, garázként;
- a bérleti díj bevételeket rendelkezésünkre bocsátott bérleti díj alapján kalkuláltuk, ami nettó 25 eFt/hó (3,9 EUR/m²/hó).
- a kihasználtsági tényező a kiadhatóság nehézségét hivatott jelezni. A terület fekvése és a helyiség könnyebb utcai megközelíthetősége alapján a kihasználtságot 95%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

- A piaci gyakorlatnak megfelelően a közműköltséget és a társasházi közös költséget bérelő fizeti;
- Menedzsment jellegű ráfordítással nem számoltunk;
- Bérbeadót terhelő költség az ingatlan biztosítási díja (elemi kár), melyet a becsült újraelőállítási érték 0,15%-ban (2,8 eFt/év) rögzítünk,
- Szintén a bérbeadót terheli a felújítási alap képzésének költsége. E tételt a becsült újraelőállítási érték 1,0%-ban rögzítjük;
- a területben építményadó fizetendő, e költség szintén bérbeadót terheli. Az adó aktuális mértéke az ingatlan nettó alapterületére vetítve évi 1600 Ft/m², garázsok esetében 300 Ft/m².

Azonnali befektetési igényként a helyiség minimális felújításával és zárhatóvá tételével számolunk.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk és a garázsokat a lakásokkal egy tekintet alá esőknek tekintjük.

1) Lakás ingatlan referenciahozam		
5,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országban belüli elhelyezkedés	
	Városban 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		

Értékképzés

Helyiség	Alap-terület	Bérbe-adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasználtság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR=	375,0 Ft			95%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	18				67	25 000		285 000
13195/0/A/72	18	17	3,92	1 471	67	25 000	95%	285 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								24 650
Management		1 fő	0,00	0				0
Biztosítás						1 700 000	0,15%	2 550
Közmű költség	(bérlet fizeti)							0
Társasházi közös költség	(bérlet fizeti)							0
Felújítási alap		17		100 000		1 700 000	1,00%	17 000
Építményadó		17		300				5 100
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								260 350
Tőkésítési ráta							5,00%	
IV. DIREKT TÖKÉSÍTETT ÉRTÉK					289 278			5 207 000

Az ingatlanok hozadéki alapon, direkt tőkésítéssel számított forgalmi érték,
kerekítve 5,2 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

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

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%	5 900 000	15 733
Hozadéki értékelés	0%	5 200 000	13 867
Egyeztetett érték , kerekítve		5 900 000	15 733

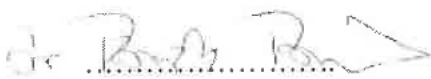
6. ÖSSZEFOGLALÁS

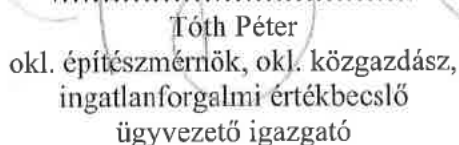
**A vizsgált ingatlan becsült végső forgalmi értéke
összesen, kerekítve
5,9 M Ft,
azaz
ötmillió-kilencszázezer forint.**

A becsült érték 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 21.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő


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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/490340/2021

2021.10.11

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12936/3/T/2 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Ady Endre utca 9. épíF. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszmái hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

garázs	17	0 0	30/10000	Állami
--------	----	-----	----------	--------

Bejegyző határozat: 290237/1/2000/00.12.12

2. bejegyző határozat: 119354/1990/1990.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 77539/2/2002/02.03.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 290237/1/2000/00.12.12

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alapító Okirat olyan ötvennégy lakásos, tizenhárom garázsos, öt különálló lakóépületről, amely lakóépületet az Ingatlankezelő Vállalat a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet végrehajtásaként társasházzá alakít át elidegenítés céljára.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I. Általános rendelkezések

Főv. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat 13417. tulajdoni lapon 12936/3. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, II. ker. Ady Endre u. 9., 9/a., 9/b., 9/c., 9/d. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a Budapest, II. ker. Ingatlankezelő Vállalat a 32/1969./IX.30./ Korm. sz. rendelet 2 par. /2/ bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz. alatt mellékelt műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969./IX.30./ Korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevők 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:

II. Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatti terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. telek 9490. m²

II. Alap és felmenő falak, pillérek, lépcsőházi falak, kémények, szellőzők

III. Közbenső és zárófödém burkolat nélkül, tetőszerkezet

IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek

E/47 XI-14/2008
61./ 3 A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 61. számmal jelölt tetőtér 1 szám alatti, három szoba, előszoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba, WC., helyiségekből álló 111 m² alapterületű öröklakás, a hozzátartozó 12,63 m² / 6 m² terasszal, valamint a közös tulajdonból 266/10000 tulajdoni hányad.

E/18 XI-73/2009
62./ 4 A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 62. számmal jelölt tetőtér 2 szám alatti, két szoba, közlekedő, fürdőszoba, konyha, kamra, étkező, WC., helyiségekből álló 99 m² alapterületű öröklakás, a hozzátartozó 9,8 m² / 5 m² terasszal, valamint a közös tulajdonból 237/10000 tulajdoni hányad.

Önk → 63./ A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 63. számmal jelölt garázs 17 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 38/10000 tulajdoni hányad.

Önk → 64./ A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 64. számmal jelölt garázs 17 m² alapterületű, valamint a közös tulajdonból 38/10000 tulajdoni hányad.

Mgtd → 65./ A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 65. számmal jelölt garázs 17 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 38/10000 tulajdoni hányad.

Mgtd → 66./ A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 66. számmal jelölt garázs 15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 34/10000 tulajdoni hányad.

Mgtd → 67./ A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 67. számmal jelölt garázs 15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 34/10000 tulajdoni hányad.

TERÜLETEK:

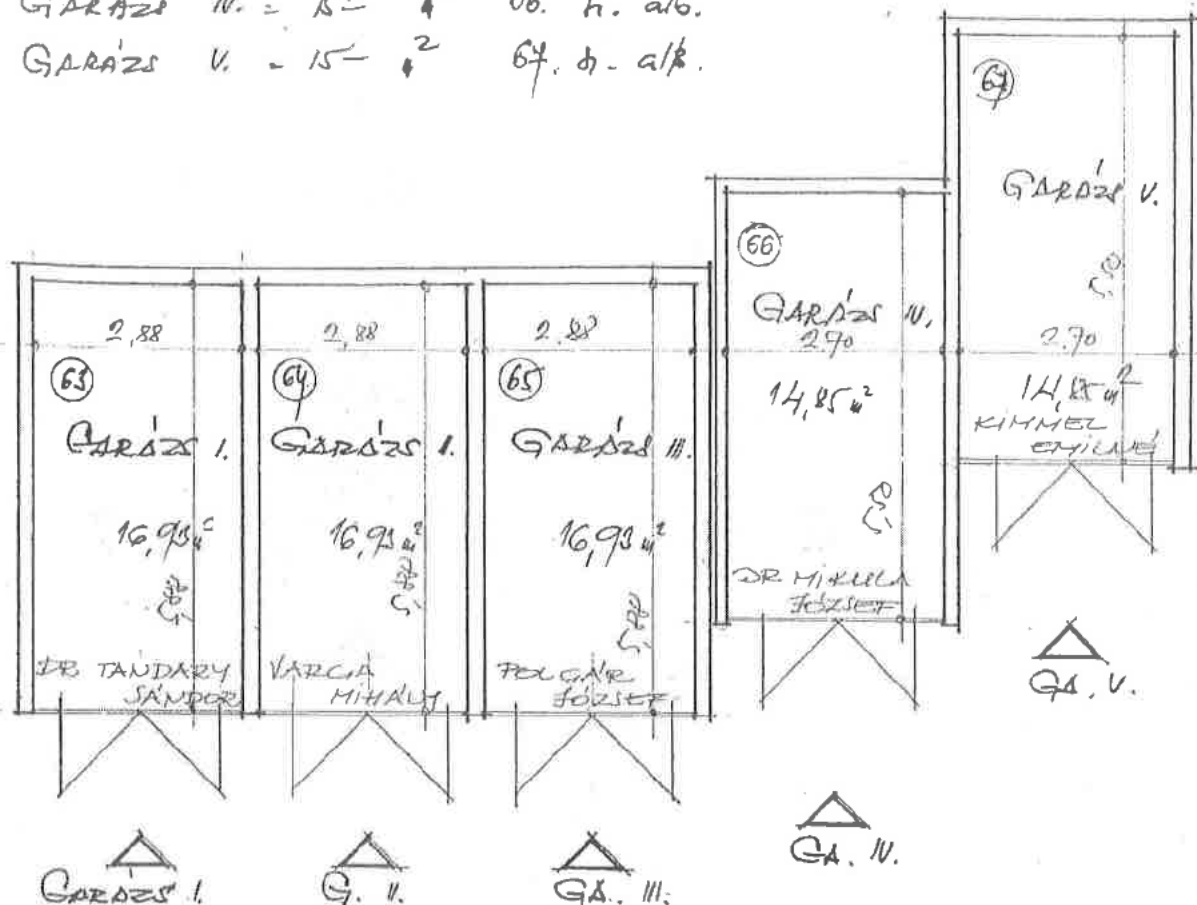
GARÁZS I. = 17- 4^2 = 63. h. alb.

GARÁZS II. = 17- 4^2 = 64 h. alb.

GARÁZS III. = 17- 4^2 = 65. h. alb.

GARÁZS IV. = 15- 4^2 = 66. h. alb.

GARÁZS V. = 15- 4^2 = 64. h. alb.



B. sz. MELEKLET
ÉPÍTÉSI SZAKKERTŐI VELEMÉNY
BUDAPEST II. ÁNY. E. v. 9. sz.
Ép. nak.:

Dr. SÖRÖS TERENC
ÉNY 12/1983



Környezet



Garázssor



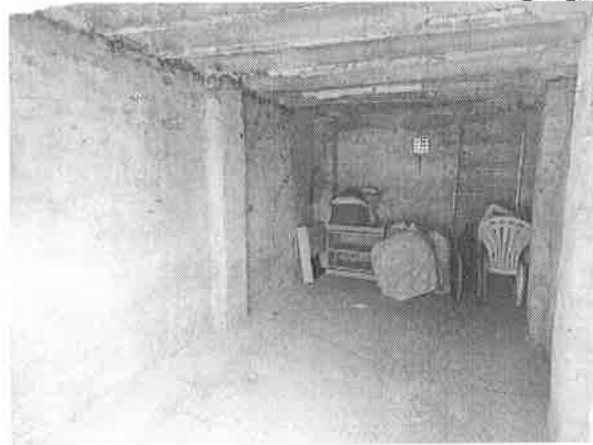
Vizsgált garázs



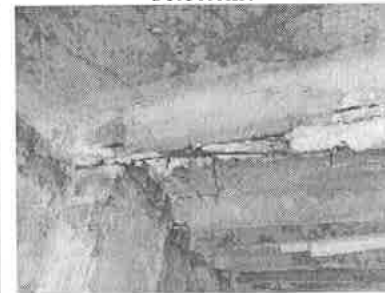
Homlokzatok



Vizsgált garázs belső tere



Tetőelemek



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

Név: HELP-ME BT.

Cím: Ady Endre út 9. F. ép. 2. ajtó (nem lakáscélú helyiség)

Egyenleg (2023.06.07-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	27.315 Ft	(21.508 Ft + 5.807 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	2.666 Ft	(2.099 Ft + 567 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	29.981 Ft	(23.607 Ft + 6.374 Ft)

Késedelmi kamat (2023.06.07-ig):

1:299 Ft

Kamat mérték: szerződés szerinti, PTK-s

Utolsó – 2023. június hónapra vonatkozó – 2023.05.22.-én kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2023.06.05.:

Bérleti díj (nettó+áfa):	25.400 Ft	(20.000 Ft + 5.400 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	2.376 Ft	(1.871 Ft + 505 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	27.776 Ft	(21.871 Ft + 5.905 Ft)


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

Budapest, 2023. június 08.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

1024 Budapest Keleti Károly u. 15/A

Adószám: 14921888-2-41


Harján Dávid
vezérigazgató



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

Jécsai Mérnöki Iroda Bt

1215 Budapest Vágóhíd u. 33.

tel: 06-20-4146747

email: pjecsai@gmail.com

STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY
1024 BUDAPEST, ADY ENDRE U. 9.
GARÁZS TARTÓSZERKEZETI VIZSGÁLATA

2023. június

1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A 1024 Budapest, Ady Endre u. 9. garázs épület állapotfelmérésére kért fel a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

A felkérés előzménye, hogy a garázst szeretné a bérlő megvásárolni, és meg kell határozni, milyen állapotban van az épület tartószerkezetileg.

2. VIZSGÁLATI MÓDSZEREK ISMERTETÉSE

2023.05.30-án szemrevételezéses vizsgálatot tartottunk.

A szemrevételezés során megtekintettük károsodásokat.

A vizsgálathoz a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. rendelkezésünkre bocsátotta az épület eredeti tartószerkezeti dokumentációját.

4. SZERKEZETI KIALAKÍTÁS

A vizsgált épület 1983-ban épült, három állásos garázs.

A három rész szerkezetileg azonosnak tűnik, de a rendelkezésünkre bocsátott terv a középső, vizsgált garázst Meglévőként tünteti fel.

A terven szereplő szerkezeti kialakítás ezzel együtt megfelel a helyszíni szemlén látottaknak.

A három helyiségből álló garázs középső részén 298/50/12 előregyártott födémpanelt találtunk.

A födémpaneleken bitumenes fedés készült.

A födémpanelek kisméretű tömör téglából épített falakra támaszkodnak. A falazat 12cm vastag, a sarkokon és a haránt falakon 25×25cm-es téglá pillérekkel merevítve.

A teherhordó falak a tervek szerint 25cm széles beton sávalap készült. Alapozás sík: -0.50cm.

Alapfeltárás nem készült, így ez csak a tervekből derül ki.

A terveken szereplő fa-acél szerkezetű előtetőt nem készült el, vagy korábban bontásra került.

A helyszínen szemlén nem láttunk ilyen szerkezetet.

5. A TARTÓSZERKEZETEK ÁLLAPOTA

Szigetelés

A bitumenes fedés felülről nem láttuk, de a födémpanelek károsodása felülről történő ázásra utalnak.

Födém

A födém panelek általában rossz állapotúak. Szinte valamennyi panelen találtunk repedést törést, ill. kilátszó vasalást.

Egy födém panel eltört a feltámaszkodásnál. Egy födém panel eltört közepén.

6-7 panelen kilátszik a vasalás a borda alján.

Egy panel átllyukadt közepén.

A panelek betontakarását helyenként gletteléssel próbálták javítani.

A panelek közé hungarocell darabokat tömködtek, valószínűleg a vízzárási hiányosságok megoldásaként.

Teherhordó fal és alap

Az épülettel szemben állva a bal hátsó sarokban megsüllyedt a teherhordó fal. Ez az alapozás süllyedése miatt következhetett be. A falon 45°-os repedés látható.

Beton aljzat

A beton aljzat az épület közepén faltól falig végig repedt.

6. A KÁROSODÁSOK OKAI

Szigetelés

A bitumenes vízszigetelés elöregedett. Már nem tudja ellátni feladatát.

Födém

A födém panelek károsodása több okból következett be.

Az épület sarkának süllyedése miatt a panelok is megmozdultak, és a panelokban csavaró feszültség lépett fel. Ez repedéshez, töréshez vezetett.

A vízszigetelés öregedése miatt a csapadék beszivárgott a panelokba. A beszivárgó nedvesség betonacél korrózióhoz vezetett. A betonacél korróziója, rozsdásodása térfogat növekedéssel járó folyamat, mely során a rozsdá lefeszíti a betontakarást.

Az így szabaddá vált betonacél korróziója felgyorsul.

Teherhordó fal

A fal repedése az alapozás süllyedése miatt következett be.

Alapozás

Az alapozás süllyedése tervezési hiba következménye. Teherhordó szerkezetek alatti alaptestnek minden esetben le kell mennie a fagyhatárig. A fagyhatár min. 80-90cm.

A terven szereplő 50cm-es mélység meg sem közelítette ezt az értéket.

A fentiek miatt, az épület homlokzati sávalapjai alatt a talaj megfagyott, és olvadáskor a kiolvadó jég magával vitte az alaptest alól az altalaj finom szemcséit.

Így kimosódás következett be, és az alaptest megsüllyedt.

7. SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEK

Szigetelés

A födém elbontása miatt a vízszigetelés mindenképp bontásra kerül. Az új födém felett új vízszigetelést kell építeni.

Födém

A meglévő födém 80-90%-ban károsodott. Megerősítése nem gazdaságos.

A meglévő födémet el kell bontani, és helyette új, 10cm-es monolit vasbeton födémet kell építeni.

Teherhordó fal

A teherhordó falon lévő repedés az alapozás süllyedése miatt alakult ki.

A megsüllyedt rész alatt szakaszos alábetonozással meg kell erősíteni az alapozást.

Az új födémmel össze kell fogni a teherhordó fal tetejét.

A repedéseket cement habarccsal kell kitölteni.

A fenti megerősítésekkel a meglévő teherhordó fal statikailag megfelelő állapotú lesz.

Alapozás

Az épület sarkában, a megsüllyedt kb. 2m hosszú szakaszon szakaszos alábetonozással le kell mélyíteni a sávalapot. A mostani -50cm-ről -80cm-re kell mélyíteni az alapozási síkot.

Ahol nem látható süllyedés, ott sem felel meg a szabványnak az alapozás.

Ezekon a szakaszokon a használati tapasztalatra alapozva tűrhetőnek minősítjük az alapozást az alábbi megjegyzéssel:

- Az épület körül gondoskodni kell a vízelvezetésről. Az épület falaitól minimum 1m-re el kell vezetni a csapadékot.

- Az épületnél a későbbiekben sem zárható ki további épületmozgás, süllyedés.
Végleges megoldást csak a teljes hosszon történő alapmegerősítéssel lehet elérni.

Budapest, 2023-06-05

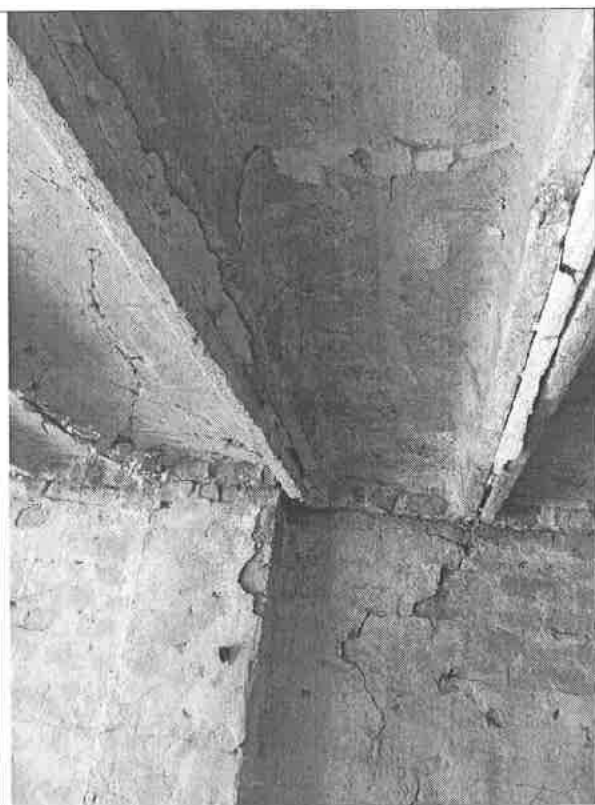
Jécsai Péter

Jécsai Péter

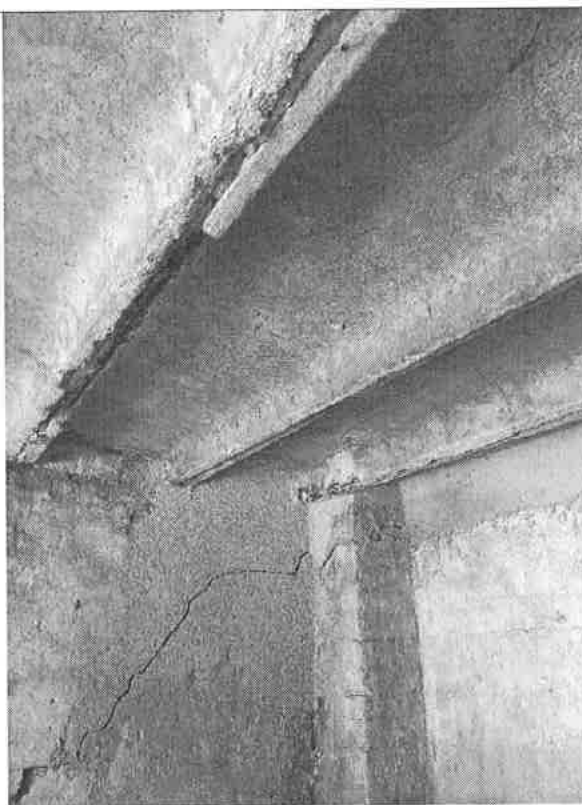
okl. építőmérnök, vezető tervező, tartószerkezeti szakértő
SZÉSI 9891

Költségbecslés					
Megnevezés	Mennyiség	Egység	Díj egységre	Anyag+Díj	
Bitumenes fedés bontása	18	m2	4 000 Ft	72 000 Ft	
Előregyártott födempalló bontása	18	m2	9 000 Ft	162 000 Ft	
Beton feltörés munkaárok kiemelése kézzel 2 m hossz	0,18	m3	80 000 Ft	14 400 Ft	
Síkalapozás, 30x30 cm szakaszos alátámasztás (beton feltöréssel, földmunkával) 2 m hossz	0,18	m3	112 000 Ft	20 160 Ft	
Építési hulladék kontérba helyezése kézi erővel, elszállítása	5	m3	19 500 Ft	97 500 Ft	
Monolit vb. síklemez födém készítése 10cm	18	m2	30 000 Ft	540 000 Ft	
Hegeszthető bitumenes lemezszigetelés	18	m2	11 500 Ft	207 000 Ft	
A munka ára (HUF)				1 113 060 Ft	

MELLÉKLET



A kép közepén látható panel a fesztávolság közepén eltört. Gletteléssel próbálták javítani.
A kép bal szélén látható panel a feltámaszkodásnál tört el.



A panel bordájának vasalása kilátszik. A betontakarás levált.



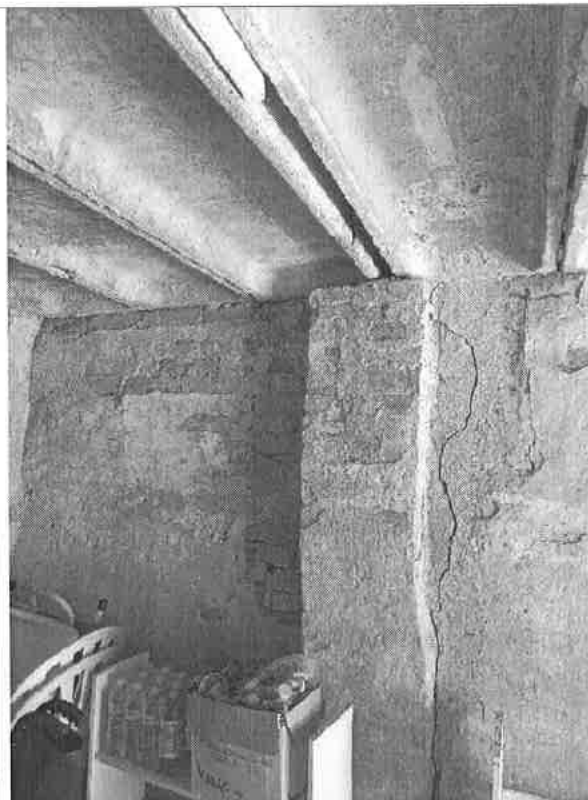
A panel átlyukadt.



A panelek közötti réseket hungarocellel próbálták betömödni.



A teherhordó falon, a sarokban süllyedésre utaló, 45°-os repedés.



A téglapillér mellett függőleges repedés a falon. Kisebb mozgásra utal.

2022 OKT 03.

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL**

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

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

2022 OKT 03.
XV/196-1
Előirat: XV/1304/2016
HÍ 2030.01.15
Melléklet: 1
Előadó: dr. Mészáros

Tárgy: II ker. Felvinci u. 22. sz. alatti raktárhelyiség megvásárlásának kérelme

Tisztelt Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály!

Alulírott Fábián Péter, mint a FABER V. Bt. (Cím: 1022 Budapest, Felvinci út 22. Cg. 01-06-734975, adószám: 20741376-1-41) ügyvezetője azzal a kérelemmel fordulok a T. Címhez, hogy a II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Bp. II. Felvinci utca 22. szám alatti, 18m2 alapterületű alagsori helyiség (alapító okirat 1.sz. albetét) Betéti Társaságunk által történő megvásárlásához hozzájárulni szíveskedjen.

A helyiséget a BUDÉP, Budai Épületfenntartó Kft.-vel kötött Bérleti Szerződés alapján több mint húsz éve, 2000. november 10.-től béreljük raktár-irattár céljára.

A nyolclakásos Társasházban ez az egyetlen Önkormányzati tulajdonú helyiség.

Amennyiben az elbíráláshoz helyszíni szemle, vagy személyes egyeztetés szükséges, kérem hívjanak a +36309544510-es telefonszámon, vagy értesítsenek az fpert@gmail.com email címen.

Budapest, 2022.09.29.

Tisztelettel:



FABER V. Bt.
Képv. Fábián Péter

FABER V. B.T.
1022 Budapest, Felvinci út 22.
Adószám: 20741376-1-41
GYF 11700036-20630948



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/245438/2023

2023.06.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 12718/1/A/1 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Felvinci út 22. alagsor. ajtó:1.

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

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

lakás	18	1 0	18/547	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 38333/1/1994/1994.01.24

2. bejegyző határozat: 104201/1990/1990.09.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1/1994/94.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1022 Budapest, Felvinci út 22. alagsor 1. szám alatti

12718/1/A/1 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1022 Budapest, Felvinci út 22. alagsor 1. szám alatti

12718/1/A/1 Hrsz.-ú

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

10 100 000,- Ft.

azaz

Tízmillió-egyszázezer forint.

Budapest, 2023. június 08.

Készítette:



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

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

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

1.2 Megbízás tárgya

1022 Budapest, Felvinci út 22. alagsor 1. szám alatti lakás nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2023. június 08.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékebecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

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

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

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

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan az 1930-as évek végén épült, hagyományos építési technológiával.

A vizsgált ingatlan a társasház alagsorában található. Ablaka az udvarra tekint. Az épületben minden közmű megtalálható, a lakásban csak az elektromos és víz, csatorna kapcsolat került kiépítésre. Elektromos mérővel rendelkezik. A vizsgált ingatlan a lépcsőházból közvetlenül megközelíthető alagsorban lévő lakás. A bejárati ajtón keresztül az előszobába jutunk, ahonnan a fürdőszoba nyílik. Konyha nem került kialakításra. Az ingatlan burkolatai megfelelő állapotban vannak. A lakás falain helyenként felázás nyomai láthatóak, az egyik sarokban a mennyezeten egy beázás látható. A nyílászárók nem hőszigeteltek, javításra szorulnak. Az ingatlanban egyedi vízőra került felszerelésre. A fűtésről a társasház házközponti rendszere gondoskodik. A lakás jelenleg inkább tároló.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1022 Budapest, Felvinci út 22. alagsor 1. szám
Helyrajzi szám:	12718/1/A/1
Típusa:	lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület nyilvántartás szerint:	18 m ²
Épület építési éve:	1930 körül
Építési mód:	Hagyományos
Megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (562 833,- Ft/m²), a felmérés szerinti nettó alapterületével (18 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$562\,833,- \text{ Ft/m}^2 * 18 \text{ m}^2 = 10\,131\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

10 100 000,- Ft.

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1022 Budapest, Felvinci út 22. alagsor 1. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. június 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyiltpiaci értékét

10 100 000,- Ft.

azaz

Tízmillió-egyszázezer forint.

összegben állapította meg.


TANÚSÍTVÁNY

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

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

Budapest, 2023. június 08.

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

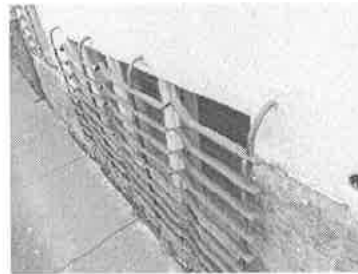

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



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

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



Értébecslési szakvélemény

a

**1022 Budapest, Felvinci út 22. als/1. szám alatti,
12718/1/A/1 helyrajzi számú albetéte,
természetben**

T Á R S A S H Á Z I L A K Á S

**1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értékének meghatározásához**

Budapest, 2023. június 6.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbecslés zárása: 2023.06.06.
 Az értékbecslés hatálya: 2023.09.06.
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
 Megbízó: Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése: Társasházi lakás
 Az ingatlan címe: 1022 Budapest, Felvinci út 22. als/1. 12718/1/A/1
 Vizsgált jog / terjedelme: tulajdon 1/1
 Az ingatlan leírása: telek: 0 m² 0 db épület: 18 m² 1 db
 Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Rézmál városrészben, a Felvinci út és a Kapor utca kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház alagsori lakása. A közvetlen környezet az 1930-40-es és az 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált (Felvinci villapark), de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok átlagosak: 10 percen belül elérhetők az 11-es és 149-es autóbuszok megállói (Bimbó illetve Filler utca). A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek. A vizsgált albetétet magába foglaló épület az cca. 1930-as években épült társasház. A befoglaló épület hagyományos technológiával épült, téglá szerkezetű, alagsor, magaspöldszint, 3 emelet+ tetőtér szintelosztású, parkosított telken. Az épület szabadonálló, telkére az autóbekajálás biztosított, kertje gondozott. Az épület szintjeit lakások foglalják el (9 db), üzletek nincsenek. A társasház szintjeinek megközelítését egy az északi oldalra telepített lépcsőházban található, kétkarú lépcső biztosítja, lift nincs. A lakások a zárt folyosókról közelíthetők meg. A társasház közös terei és homlokzatai jó átlagos állapotban vannak. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna közművekkel ellátott, az áramfogyasztás önállóan mérhető. A vizsgált, leginkább félkomfortosnak minősíthető lakásként nyilvántartott alagsori helyiség a társasház észak-keleti oldalán, a közös közlekedőtérrel közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű, egy négyzet alakú helyiségből és egy a közös közlekedőtérrelől önállóan megközelíthető, lépcső alatti WC-ből áll – amit a vizsgálat idejére tárolóvá alakítottak. A lakás szobájában egy önálló WC-kézfűtő helyiséget alakítottak ki. Fürdő, vagy főzőhelyiség nincs. A lakás falai vakoltak festettek, a padlózat pvc-vel a WC-ben kerámiával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei átlagos, használatra alkalmas állapotúak, a falakon beázás nyomai láthatóak (strang kötélen). A lakás fűtését és használati melegvíz ellátását épületközponti gázkazán biztosítja, a szaniterek a helyükön vannak, az elektromos hálózat falba szüllyesztett vezetékezésű. A lakás szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei átlagos állapotúak, az ingatlan funkciójának megfelelő használatra csak főző és fürdő helyiség kialakítása mellett alkalmas. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 75-80 %-os.

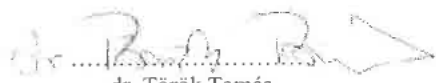
Forgalmi érték:		375 Ft/EUR
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	10 400 000 Ft	27 733 EUR
Hozadéki értékelés szerint	9 300 000 Ft	24 800 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	10 400 000 Ft	27 733 EUR


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

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. június 6.


 dr. Török Tamás
 jogász,
 ingatlanforgalmi értékbecslő,


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

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. FELADATMEGHATÁROZÁS**
 - 1.1. Megbízó
 - 1.2. Megbízás
 - 1.3. Az értékelés célja
 - 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya
- 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK**
 - 2.1. Adatszolgáltatás
 - 2.2. Szakértői módszer
 - 2.3. Korlátozó feltételek
- 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA**
 - 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
 - 3.2. Környezet, megközelíthetőség
 - 3.3. Társasház
 - 3.4. Közművek
 - 3.5. Felépítmények
 - 3.6. Hasznosítás, funkció
 - 3.7. Előnyök, hátrányok
- 4. PIACI HELYZET**
- 5. ÉRTÉKKÉPZÉS**
 - 5.1. Értékelési mód meghatározása
 - 5.2. Összehasonlító értékelés
 - 5.3. Hozadéki értékelés
 - 5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték
- 6. ÖSSZEFOGLALÁS**

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1022 Budapest, Felvinci út 22. alagsor/1 szám alatti lakás (12718/1/A/1 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékebecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. június 5.
- értékelés zárása 2023. június 6.
- értékelés hatálya 2023. szeptember 6. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

2.2. Szakértői módszer

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

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

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

Azt értékbecsülés 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 értékmeghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Rézmál városrészben, a Felvinci út és a Kapor utca kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház alagsori lakása.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1022 Budapest, Felvinci út 22. alagsor/1.
helyrajzi szám:	12718/1/A/1
terület (m ²):	18
helyiség típusa:	lakás
közös tulajdoni hányad	18/547
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Rézmál városrészben, a Felvinci út és a Kapor utca kereszteződésénél fekszik. A közvetlen környezet az 1930-40-es és az 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált (Felvinci villapark), de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok átlagosak: 10 percen belül elérhetők az 11-es és 149-es autóbuszok megállói (Bimbó illetve Fillér utca). A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Társasház

A vizsgált albetétet magába foglaló épület az cca. 1930-as években épült társasház. A befoglaló épület hagyományos technológiával épült, tégl szerkezetű, alagsor, magasföldszint, 3 emelet+ tetőtér szintelosztású, parkosított telken. Az épület szabadonálló, telkére az autóbehajtás biztosított, kertje gondozott. Az épület szintjeit lakások foglalják el (9 db), üzletek nincsenek. A társasház szintjeinek megközelítését egy az északi oldalra telepített lépcsőházban található, kétkarú lépcső biztosítja, lift nincs. A lakások a zárt folyosókról közelíthetők meg. A társasház közös terei és homlokzatai jó átlagos állapotban vannak.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, a víz és csatorna közművekkel ellátott, az áramfogyasztás önállóan mérhető. A társasházban központi hő és melegvízellátó rendszer működik, az elszámolás alapterület alapján történik.

3.5. Albetét (als/1. szám alatti 12718/1/A/1 hrsz. lakás)

Az ingatlan természetben azonosítható, az ingatlan-nyilvántartásban szerepel.

- szintszám (albetéten belül): 1
- hasznos alapterület: 18 m²
- jellemző belmagasság: 2,7 m
- szobák száma: 1
- tájolás: észak-keleti

A vizsgált, leginkább félkomfortosnak minősíthető lakásként nyilvántartott alagsori helyiség a társasház észak-keleti oldalán, a közös közlekedőtérből közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű, egy négyzet alakú helyiségből és egy a közös közlekedőtérből önállóan megközelíthető, lépcső alatti WC-ből áll – amit a vizsgálat idejére tárolóvá alakítottak. A lakás szobájában egy önálló WC-kézműs helyiséget alakítottak ki. Fürdő, vagy főzőhelyiség nincs. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	egyéb	lakótér	egyéb
		m2	m2	m2	m2
12718/1/A/1		17,75	0	18	0
szoba	pvc	16,65			
WC	kerámia	1,1			
összesen		17,75		18	

A lakás falai vakoltak festettek, a padozat pvc-vel a WC-ben kerámiával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei átlagos, használatra alkalmas állapotúak, a falakon beázás nyomai láthatóak (strang kötelében).

A lakás fűtését és használati melegvíz ellátását épületközponti gázkazán biztosítja, a szaniterek a helyükön vannak, az elektromos hálózat falba süllyesztett vezetékezésű.

A lakás szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei átlagos állapotúak, az ingatlan funkciójának megfelelő használatra csak főző és fürdő helyiség kialakítása mellett alkalmas.

A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 75-80 %-os.

3.6. Funkció, hasznosítás

Aktuális hasznosítás

A lakást a tulajdonos önkormányzat a vizsgálat idején bérbeadással hasznosította, a bérleti szerződés tatalmáról semmilyen tájékoztatást nem kaptunk.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan elsősorban irodaként, vagy tárolóként, illetve a szomszédos lakás bővítési tartalékként hasznosítható., A funkciójának megfelelő használathoz a kiegészítő funkciók bővítése szükséges (konyha, fürdő).

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
	alagsori fekvés
	konyha, fürdő hiánya
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
Jegybanksi alapkamat, évvégi (%)	1,35	0,90	0,90	0,90	0,90	0,60	2,40	13,00
Kamatszint BIRS - 10 éves (%)	2,87	2,33	1,73	2,27	1,54	1,55	4,50	9,60

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

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

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és

kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

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

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig 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 legrágább továbbra is az V. kerület 1,2 millió forintos átlagos négyzetméterárral, amelyet holtversenyben a II. és III. kerület követ 1,12 millióval. Szintén milliós négyzetméterárat mért az Otthon Centrum a XI., XII. és XIII. kerületben.

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

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

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan egy cca. 80 éves, 3 emeletes társasház, alagsori lakása, átlagos állapotban.

- Méret tekintetében a 15-35 m²-es lakások jelentik a legmegfelelőbb összehasonlítást, de megfelelő korrekcióval nagyobb környékbeli lakások is figyelembe vehetőek.
- Lokáció tekintetében a II. kerület középső városrészeiben, Rézmál, Pasaréten, Törökvészen fekvő ingatlanok tekinthetők meghatározónak.
- Az állapot is fontos tényező, de az változtatható, így jobb állapotú lakások is bevonhatók a vizsgálatba.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Lakások, (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp., II. Kurucles Tárogtató 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.		18,3	732
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.		12,0	461
Bp. II. Rhédey u. (2022.05.)		15	Villaépület pinceszintjén, udvari bejáratú, felújítandó állapotú, lakásként nyilvántartott, raktárnak alkalmas helyiség		6,2	413

Korrekciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

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

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat. Az ingatlanok azonos területen fekszenek.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából minden lakással szemben alkalmazunk korrekciót.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. A kisebb ingatlanokkal szemben negatív, a nagyobbal szemben pozitív korrekciót érvényesítünk.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok (homlokzati anyagok, burkolatok, beépített bútorok), műszaki megoldások (liftek, árnyékoló, stb.), épületgépészeti berendezések (klíma, stb.) használata, illetve beépítése.
- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcaképi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket.
- *Az épület alaprajzi elrendezését, funkcionális használhatóságát* nézve előnyként értékeljük a funkciót gazdaságosan kiszolgáló, kis alapterületű közlekedőkkel („holtterekkel”) tervezett, korszerű alaprajzi elrendezésű, jó benapozású, jó tájolású épületeket.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok				
			1.	2.	3.	4.	5.
		Bp., II. Felvinci	Bp., II. Tárogató	Bp., II. Áfonya	Bp., II. Ötvös J.	Bp., II. Heman O.	Bp., II. Rhédey
		22 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	18,0	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		18,0	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%			
megközelítés, közlekedés		100%	5%	-5%	5%		
épületen belüli elhelyezkedés		100%	-10%				
méret		100%	5%				
épületszerkezet		100%					
szakipar		100%	-10%	-5%	-10%	5%	10%
épületgépészet		100%	-10%		-5%	5%	10%
építészeti karakter		100%					
funkció, alaprajz		100%					
önállóság, intimitás		100%					
egyéb (zuhanyzó hiánya)		100%	-5%	-5%	-5%		
Korrekció mértéke			75%	80%	85%	110%	120%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		618,750	604,000	622,200	533,077	520,800
Súly		5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	579,765					
Becsült érték	Ft	10 435 777					

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke, összesen, kerekítve 10,4 M Ft.

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

5.3. Hozadéki értékelés

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

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telkek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj eFt/hó	Havi bérleti díj Ft/m ²	Havi bérleti díj EUR/m ²
lakások bérleti díja						
Bp., II. Országút Fényes Elek u. (2022.05.)	-	L:65 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, felújított állapotú, 3 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakása	270,0	4 154	(11,1)
Bp., II. Pasarét Szilágyi Erzsébet fasor (2022.09.)	-	L:33 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	160,0	4 848	(12,2)
Bp., II. Lövőház u. (2022.09.)	-	L:30 T: G:- Tá:-	1930-as években épült, liftes társasház 5. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	140,0	4 666	(11,8)

Bérleti bevételek

- A bérbeadásnál a lakás tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, felújított állapotban, és a két lakrész külön-külön történő hasznosítását modelleztük;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a lakás méretét és felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált lakás esetében, felújított állapotot feltételezve, 50,0 eFt/hó, (7,4 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 95%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

- A piaci gyakorlatnak megfelelően a közműköltséget és a társasházi közös költséget bérlő fizeti;
- Menedzsment jellegű ráfordítással nem számolunk;
- Bérbeadót terhelő költség az ingatlan biztosítási díja (elemi kár), melyet a becsült újraelőállítási érték 0,2%-ban rögzítünk,
- Szintén a bérbeadót terheli a felújítási alap képzésének költsége. E tételt a becsült újraelőállítási érték 1,0%-ban rögzítjük, tekintettel a lakás állapotára;
- a 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 (+)
	Országban belüli elhelyezkedés	
	Városban belüli elhelyezkedés	1,00%
1,50%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	0,50%
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	%
1,50%	5,00%	1,50%
3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint		
5,00%		

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR= 375,0 Ft				95%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	18	18			133	50 000		570 000
12718/1/A/1	18	18	7,41	2 778	133	50 000	95%	570 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								104 400
Management		fő		0				0
Biztosítás						6 300 000	0,20%	12 600
Közmű költség		(bérő fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérő fizeti)						0
Felújítási alap		18		350 000		6 300 000	1,00%	63 000
Építményadó		18		1 600				28 800
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								465 600
Tőkésítési ráta							5,00%	
IV. DIREKT TÖKÉSI ÉRTÉK					517 333			9 312 000

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 9,3 M Ft.

A becsült érték 0% ÁFÁ-t tartalmaz.

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/62975/2023
2023.02.14

BUDAPEST II. KER.

Belterület 12718/1/A/1 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II. KER. Felvinci út 22, alagsor, ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	18	1 0	18/547	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 38333/1/1994/1994.01.24

2. bejegyző határozat: 104201/1990/1990.09.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1/1994/94.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

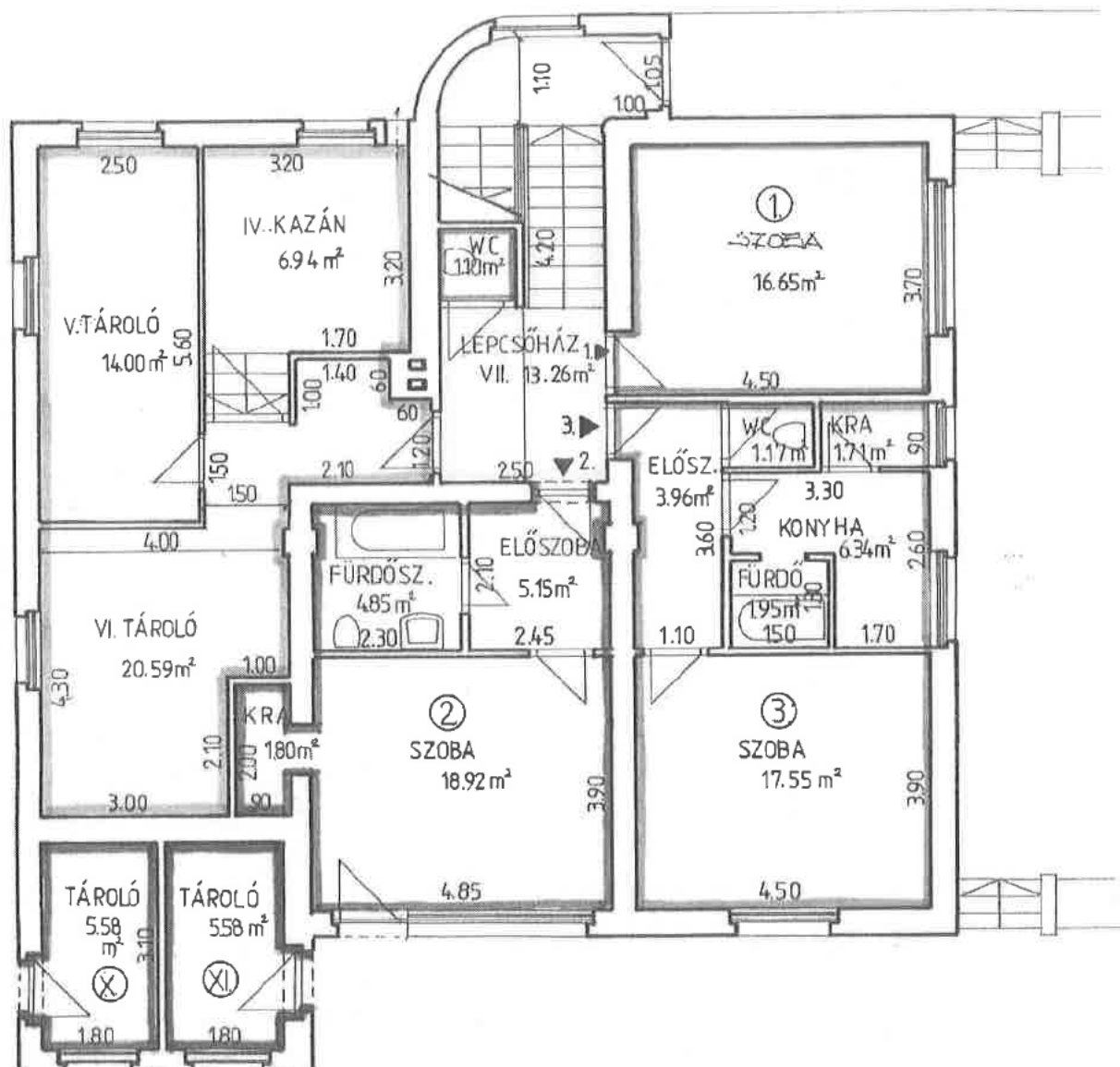
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPTERÜLETI FELMÉRÉS FELVINCI ÚT 22.

HRSZ 12718/1



KÖZÖS TULAJDONÚ TER.:

- 1. LAKÁS: 17.75 m²
- 2. LAKÁS: 30.72 m²
- 3. LAKÁS: 32.68 m²

- IV. KAZÁN: 6.94 m²
- V. TÁROLÓ: 14.00 m²
- VI. TÁROLÓ: 20.59 m²
- VII. LÉPCSŐHÁZ: 13.26 m²
- X. TÁROLÓ: 5.58 m²
- XI. TÁROLÓ: 5.58 m²

FŐVÁROSI II. KERÜLETI INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT	
Érték:	1990 SEP 17
Idő:	
Ugy:	104201
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT	

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint a 12718/1 hrsz. alatt felvett 3404 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. II., Felvinci út 22. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2.§./2/ bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok; valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet alapján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek

917 m2

- II. Az épület alapja a fő, határoló és válaszfalak, födémek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész.
- III. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, gáz, csatorna) hálózata a rákötéstől a fogyasztóig.

Alagsorban közös tulajdonba kerül:

IV.	Kazán	6,94 m ²
V.	Tároló	14,00 m ²
VI.	Tároló	20,59 m ²
VII.	Lépcsőház + bejárat	13,26 m ²
X.	Tároló	5,58 m ²
XI.	Tároló	5,58 m ²

Földszinten közös tulajdonba kerül:

VIII.	Lépcsőház	12,40 m ²
-------	-----------	----------------------

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

VIII.	Lépcsőház	12,40 m ²
-------	-----------	----------------------

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

VIII.	Lépcsőház	12,40 m ²
-------	-----------	----------------------

Tetőtéren közös tulajdonba kerül:

IX.	Lépcsőház	13,65 m ²
-----	-----------	----------------------

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkorai tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonba maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjeleölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonba lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt alagsor 1. sz. alatti 1 szobából és WC-ből álló öröklakás 17,75 m², kerekítve 18 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 18/547 hányad.
2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt alagsor 3. sz. alatti 1 szobából, előszobából, kamrából, és fürdőből álló öröklakás 30,72 m², kerekítve 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 31/547 hányad, valamint a 10-es jelű tároló kizárólagos használata.
3. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt alagsor 2. sz. alatti 1 szobából, előszobából, kamrából, WC-ből, fürdőből és konyhából álló öröklakás 32,68 m², kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 33/547 hányad.
4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fsz. 1. sz. alatti előszobából, 1 szobából, konyhából, erkélyből, fürdőből és kamrából álló öröklakás 53,92 m², kerekítve 54 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 54/547 hányad.
5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt fsz. 2. sz. alatti előszobából, 2 szobából, fürdőből, erkélyből, fürdőből és konyhából álló öröklakás 81,18 m², kerekítve 81 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 81/547 hányad, valamint a 11-es jelű tároló kizárólagos használata.
6. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt I. em. 1. sz. alatti előszobából, fürdőből, 3 szobából, 2 konyhából, 2 fürdőből és erkélyből álló öröklakás 133,83 m², kerekítve 134 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 134/547 hányad.

7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt II. em. 1. sz. alatti előszobából, 4 szobából, konyhából, kamrából, 2 fürdőből, előtérből, garderobból és WC-ből álló öröklakás 128,86 m², kerekítve 129 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 129/547 hányad.
8. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt II. em. 2. sz. alatti előszobából, 1 szobából, konyhából, kamrából, fürdőből és WC-ből 53,65 m², kerekítve 54 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 54/547 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt III. em. 1. sz. alatti 1/2 szobából és WC-ből álló öröklakás 12,89 m², kerekítve 13 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 13/547 hányad.

Az ingatlan 547/547, azaz Ötszáznegyvenhét/Ötszáznegyvenhét tulajdoni hányadból áll.

Az erkélyek alapterülete 0,5 szorzóval került figyelembe vételre.
A tetőtér alapterületének meghatározásakor az 1,90 méternél magasabb részek területe lett beszámítva.

IV.

Telekkönyvi rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-XI. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagoynból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1.§.

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).
- /2/ Az épületek azon része, 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.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg, mint tulajdont átruházni.

2.§.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek
birtoklása, használata

- /1/ 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.
- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4.§.

Építkezés

- /1/ A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
- /2/ 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

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében I-XI. szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6.§.

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkorai tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használgójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7.§.

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja-élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8.§.

Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó

külön jogszabályok

Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkogni.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

9.§.

A Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

/1/ A közgyűlés határoz:

- a/ A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan; épület felújításáról,

- b/ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközzendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
 - c/ év közben a terveken kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,
 - d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
 - e/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
 - f/ az Alapító okirat módosításáról,
 - g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
 - h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
 - i/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról,
 - j/ a közös képviselő, illetve intézőbizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
 - k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) megadásáról,
 - l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról,
 - m/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.
- /2/ A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti, ha legalább az ösztulajdon egyhamadát képviseli.
- /3/ A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél írásbeli körözvény stb.). A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.
- /4/ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illet meg, a döntés a hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.

- /5/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetnei magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni.
- /6/ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11. sz. tvr. vagy az Alapító okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- /7/ A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977.évi 11.sz.tvr., illetőleg a jelen Alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítésére legalább két tulajdonostársat kell felkérni. a határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /8/ Egyhangu határozat szükséges:
- a/ az Alapító okirat módosításához,
 - b/ az ingatlan, épület teljes felújításához. A teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan egyes tulajdonban van, az ingatlan kezelésére vonatkozó jogszabályok határozzák meg, míg kizárólagos személyi tulajdon esetén a közgyűlés.
 - c/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
 - d/ az egész ingatlan megterhelséséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
- /9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- /10/ 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 közgyűlése hozott határozatokat.

10.§.

A közös képviselő

- /1/ A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.
A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.
A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.
- /2/ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolását készíteni.
- /3/ A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízása 3 évre szól.
- /4/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.
- /5/ A közös képviselő köteles az Alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.
- /6/ A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.
- /7/ A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsájtani. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

- /8/ A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.
- /9/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- /10/ A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat.
- /11/ A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /12/ 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 indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képvisellettal ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

VII.

Egyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977.évi 11.tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz,

/3/ A társasháztulajdonra az 1977.évi 11.tvr-ben és a jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

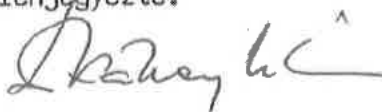
Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1990. augusztus 17.

A Magyar Állam képviselőjében:

.....

Ellenjegyezte:



Dr. KALLAY ISTVÁN
jogtanácsos

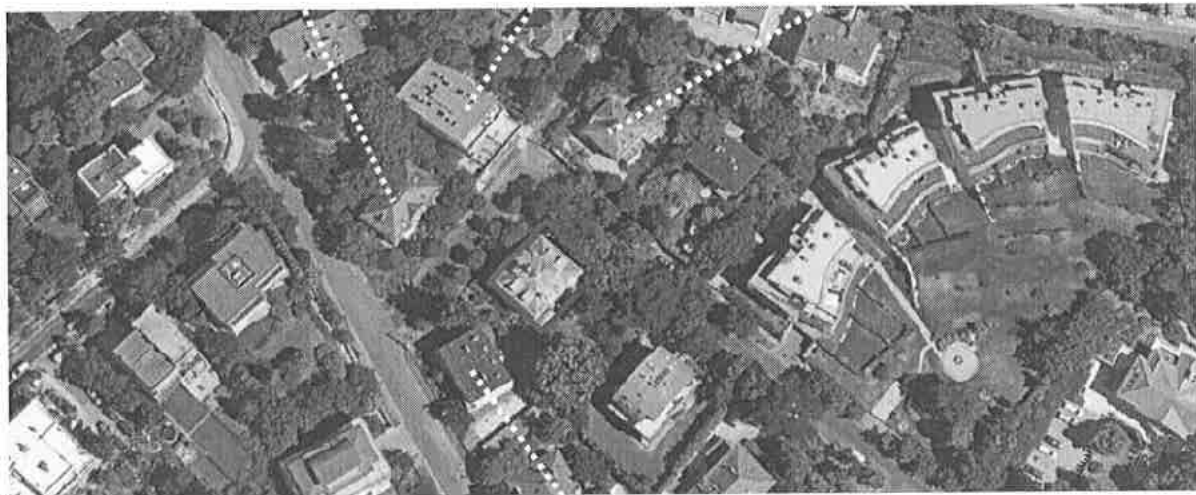
"FUNDUS"
Forgalmazó, Szervező és Szolgáltató Kft.
1126 Budapest, Ugocsa utca 2.

19.4. 00808

Főv. II. ker. Ingatlankezelő
Vállalat
2.



Környezet



Homlokzatok



Bejárat a házba



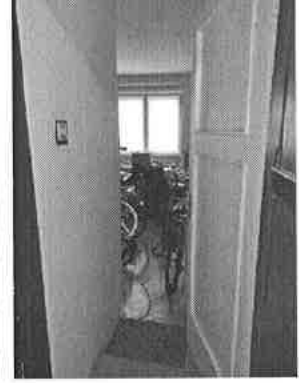
Alagsor



Önálló WC



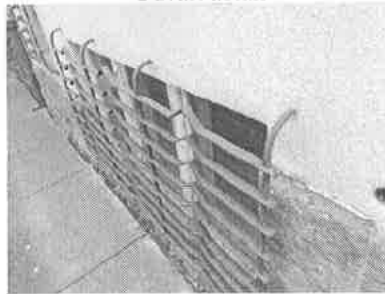
Bejárat a lakásba



Vizsgált lakás



Udvari ablak



IKT.: IV/1744-1/2023

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

Név: FABER V. Bt.**Cím: Felvinci út 22. (nem lakáscélú helyiség)**Egyenleg (2023.06.07-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	-1.641 Ft	-(1.293 Ft + 348 Ft) túlfizetés
Fűtésszolgáltatás (nettó+áfa):	-269 Ft	-(213 Ft + 56 Ft) túlfizetés
Közös költség (nettó+áfa):	-903 Ft	-(711 Ft + 192 Ft) túlfizetés
Összesen (nettó+áfa):	-2.813 Ft	-(2.217 Ft + 596 Ft) túlfizetés

Késedelmi kamat (2023.06.07-ig):**809 Ft**

Kamat mérték: szerződés szerint.

Utolsó – 2023. június hónapra vonatkozó – 2023.05.22.-én kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2023.06.05.:

Bérleti díj (nettó+áfa):	19.889 Ft	(15.661 Ft + 4.228 Ft)
Fűtésszolgáltatás (nettó+áfa):	3.326 Ft	(2.619 Ft + 707 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	895 Ft	(705 Ft + 190 Ft)
Közös költség korr.(nettó+áfa):	-397 Ft	-(312 Ft + 85 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	23.713 Ft	(18.673 Ft + 5.040 Ft)

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

Budapest, 2023. június 08.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821888-2-41


Hárján Dávid
vezérigazgató

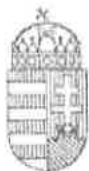


**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

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

XV-38-15

100479



2014-11-26

Árca - Vagyontörvény
Dátum:

2014-11-27

Curat

Budapesti 1. Számú Földhivatal

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY

Budapest F. ker.ületi Polgármesteri Hivatal
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Dr. Lipovits Dóra Vezető Jogtanácsos
BUDAPEST II.KER.
Mechwart liget 1.
1024

2014-11-27
XV-38-15 számú
Melléklet: 1 db
Előadó: JSOS



Ügyiratszám: 151709/3/2014

Ügyiratszám: 151709/3/2014

Tárgy: **ingatlan adatainak változása iránti kérelem elutasítása**

Kérjük, hogy válaszában a fenti
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

Hivsz.: 201400014328

BP-1D/001/1830-14/2014

A Budapesti 1.Számú Földhivatal, a BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1025 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1 (jogi képviselője Dr. Lipovits Dóra jogtanácsos) kérelmére indult eljárásban meghozta a következő döntést:

HATÁROZAT

A BUDAPEST II.KER. belterület, 12718/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban II.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1. tulajdonában lévő alagsori „lakás” ingatlanra vonatkozóan

BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1025 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1. kérelmét - lakás rendeltetés megváltoztatása raktár helyiséggé – **elutasítom.**

A tulajdoni lap III/1. sorszám alatt: **elutasítás** tényét - **feljegyeztem.**

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 30 naptári napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalához (1051 Budapest, Sas u. 19.) címzett, de a Budapesti 1. Számú Földhivatalhoz benyújtandó fellebbezésnek van helye.

A fellebbezésért 10.000.- Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A befizetést készpénzben, csekken, illetőleg a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala 10023002-00301209-00000000 számlaszámára történő átutalással lehet teljesíteni.

INDOKOLÁS

A Budapest II.ker. Önkormányzat (jogi képviselő: Dr. Lipovits Dóra jogtanácsos) a Budapest 2014. szeptember 15-én kelt kérelem, ingatlan-nyilvántartási kérelem alapján fenti helyrajzi számú lakás ingatlan megnevezését **raktárra** való módosítás átvezetését kérte. Mellékelte a **201400014328** Hatósági Bizonyítványt eredetben, és alagsori alaprajzot (részlet) másolatban. A kérelmező a 6.600,- FT igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) és annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (továbbiakban: Vhr.) alapján:

Inytv. 6. § (1) A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.

Inytv. 26. § (1) Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését a miniszter e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresés alapján kell az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni.

Inytv. 29. §. szerint Jogok bejegyzéséhez és tények feljegyzéséhez ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közben szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

Inytv. 28. § (1) Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, jóváhagyás vagy igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. A vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.

Vhr. 65. § (1) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez a külön jogszabály előírásai szerint készített és a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges.

(3a) Az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljáráshoz nem kötött rendeltetismód változással járó épületváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság által az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 34. § (5) bekezdésében és az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 56. § (1) bekezdés b) pontja szerint kiadott hatósági bizonyítvány szükséges.

(3b) Amennyiben a (3a) bekezdés szerinti változás társasházat érint, a hatósági bizonyítványnak tartalmaznia kell a tulajdonostársak külön tulajdonban lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség alaprajz szerinti alapterületét is.

Inytv. 39. § (1) Ha a kérelemnek, illetőleg mellékletének vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányossága van - ideértve az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetését is -, a kérelmezőt a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül a határidő megjelölésével fel kell hívni a hiány pótlására. Ha a kérelemnek, illetőleg mellékletének vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányossága van, de a kérelmet a rangsorban előrébb álló kérelem miatt függőben kell tartani, a hiánypótlási felhívást a rangsorban megelőző kérelem elintézésének napjától számított 15 napon belül kell kiadni.

Vhr. 79. § (2) A hiánypótlásra 15 napos határidőt kell megállapítani, amely indokolt esetben kérelemre egyszer 15 nappal meghosszabbítható.

Inytv. 40. § (1) El kell utasítani a kérelmet, ha a felhívás ellenére határidőn belül nem pótolják azokat a hiányosságokat, amelyek miatt a változás nem jegyezhető be. Erre a jogkövetkezményre a hiánypótlásról szóló felhívásban a kérelmezőt figyelmeztetni kell.

A beadványt megvizsgálva megállapítottam, hogy a csatolt Hatósági bizonyítvány nem megfelelő, mert nem tartalmazza az ingatlan területét. Egyébként a másolatban mellékelt rajzon az ingatlan területe 16,36 m², nyilvántartásunk szerint pedig 18 m².

Az önálló ingatlan rendeltetés módja a társasházi alapító okirat kötelező tartalmi elemét képezi, mely alapján az ingatlan típusának megnevezése a tulajdoni lap I.részén kerül feltüntetésre. Erre való tekintettel a rendeltetismód változás átvezetése a társasház alapító okirat módosítását igényli, melyet valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia. A változás átvezetéséhez alapító okirat módosítás mellett építéshatósági bizonyítványt kell benyújtani, mely tartalmazza az ingatlan **területnagyságát** és rendeltetismódját (Inytv. 65. §).

Megállapítottam, hogy nem került benyújtásra alapító okirat módosítás.

A 151709/1/2014 számú Végzésemben kértem az alapító okirat módosítás, eredeti alaprajz és hatósági bizonyítvány (mely tartalmazza az ingatlan területét) csatolását.

A hiánypótlási felhívásra a jogi képviselő egy ízben a hiánypótlási határidő meghosszabbítását kérte. A 151709/2/2014 számú Végzésemmel engedélyeztem a hiánypótlási határidő meghosszabbítását.

2014. november 17-én csatolásra került a Budapest 2014. november 10-én kelt Hatósági Bizonyítvány, mely tartalmazza az ingatlan hasznos alapterületét, összesen 17,75 m², mely megfelel az ingatlan-nyilvántartásban szereplő 18 m² területnek.

Azonban nem került benyújtásra a végzésemben felsorolt alapító okirat módosítás.

A rendeltetismód kötelező alapító okirat tartalomnak minősül, annak megváltozása, illetve ingatlan-nyilvántartási átvezetése az alapító okirat módosítását igényli, **azaz a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozata szükséges.**

Tekintettel arra, hogy a hiánypótlási felhívásra csak részben pótolta, nem áll rendelkezésemre alapító okirat módosítás, mely az átvezetés alapjául szolgálna, ezért a kérelmet el kellett utasítani.

Megállapítottam, hogy a 151709/1/2014 számú Végzésemben tévesen kértem az eredeti alaprajzot, hiszen az ingatlan csak a rendeltetismódja változik (új önálló ingatlan nem alakul ki, és az ingatlan határvonala sem változik, nem minősül állami alapadatnak, így a térképi adatbázis tartalmát sem érinti).

Határozatom az Inytv. 40. § (1) bekezdésében foglaltakon, és hivatkozott jogszabályhelyeken alapul.

Az ügyintézési határidő számítására és a döntés közlésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 45. § (1) bekezdése és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 33. és 78. §-ában foglaltak irányadók.

A fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) bekezdése és a 338/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet 9. §-a biztosítja. Az igazgatási szolgáltatási díj mértékét az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény 32/A § (5) bekezdése állapítja meg. A Budapesti 1. Számú Földhivatal hatáskörét a 338/2006.(XII.23.) Kormányrendelet 7.§. (1), 2.§.(1) bekezdése és az ingatlan - nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 9.§-a, illetékességét a 149/2012. (XII.28.) VM rendelet 1.§. 1. melléklete állapítja meg.

Deme Ildikó hivatalvezető megbízásából



Kovátsné Bodor Ágnes vezető-főtanácsos
(Tel.:372-1400/453)

Budapest, 2014. november 19.

p.h.

Kapja:

1 Dr. Lipovits Dóra Vezető Jogtanácsos

BUDAPEST II.KER.Mechwart liget 1.

2 BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
3 Irattár Helyben

BUDAPEST II.KER.Mechwart liget 1

75112
2022 NOV 04.

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

2022 NOV 04.

Dr. Toók Gabriella Osztályvezető Asszony részére

XV/46-5
Szám
Helyi: 20

Módosít: 0
Ellátott: Nemes Mária
Lakó: 2022.11.04.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Alulírott Nemes Mária Margit ügyvezető, az I Gemelli 2019 Bt. (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5.) bérlő képviselőjében kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a tulajdonában álló, 13091/5/A/2 hrsz alatti, természetben 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. szám alatti, 37 nm alapterületű, ingatlant a 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 23. §-ának megfelelően szíveskedjék részemre értékesíteni!

Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a bérleti jogviszonyom 2020. március 4-e óta, kevesebb, mint 5 éve tart, vagyis a fenti jogszabályhely szerint még a becsült érték 100 és nem 90%-át vagyok köteles megfizetni a Tisztelt Önkormányzat részére.

Véleményem szerint az ügylet a Tisztelt Önkormányzat számára előnyös.

Elérhetőségeim:



Budapest, 2022. november 3.

Tisztelettel:

I Gemelli 2019 Bt.
képv.: Nemes Mária Margit ügyvezető



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/245455/2023

2023.06.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület

13091/5/A/2 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	37	0 0	179/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999993/1999/				

2. bejegyző határozat: 189324/1993/1993.09.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 189324/1993/1993.09.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER Mechwart tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

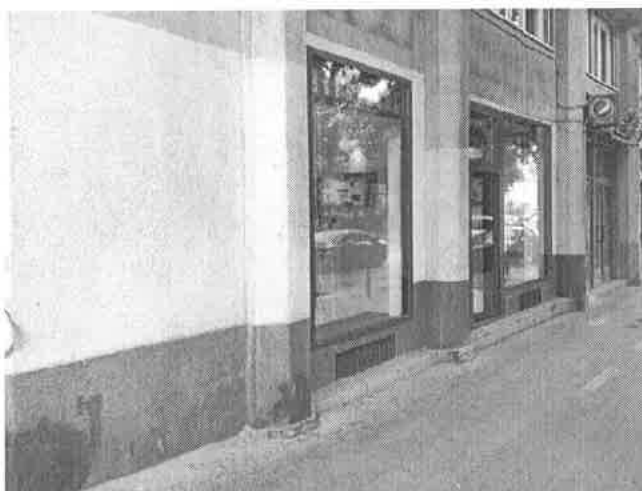
TULAJDONI LAP VÉGE

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. szám alatti

13091/5/A/2 Hrsz.-ú

üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. szám alatti

13091/5/A/2 Hrsz.-ú

**üzlet megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

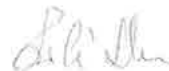
30 900 000,- Ft.

azaz

Harmincmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2023. február 02.

Készítette:



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

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. szám alatti üzlethelyiség megnevezésű ingatlan, nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2023. február 02.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát. Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan kereskedelmi 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. kerületének belső részén, a Szilágyi Erzsébet fasoron található, közel a Széll Kálmán térhez. A terület közlekedési szempontból jónak tekinthető.

Az adott ingatlan megközelíthető a Széll Kálmán tér felől gyalogosan, valamint az 59, 61-es villamosokkal és a 5, 91-es autóbuszokkal. A vizsgált ingatlan természetbeni bejárata közvetlenül a Szilágyi Erzsébet fasor felől van.

Az ingatlan előtt közvetlenül a járdán nem lehet parkolni, de a környező keresztutcákban van nagyobb számban parkolási lehetőség, ahol a parkolás fizetős. A vizsgált ingatlan környezete infrastrukturális szempontból jónak tekinthető. Közeli élelmiszer bolt, kis- és nagykereskedelmi egységek találhatóak. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Mammut), vagy szórakozási lehetőségek (színház, mozi...) is közel vannak. Az ingatlan környezetében elsősorban városközponti, több emeletes épületek találhatóak. Az ingatlantípusokon belül jellemző a bérházas/társasházias épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek, kiskereskedelmi egységek találhatóak.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a Szilágyi Erzsébet fasor 5. szám alatti emeletes ház földszintjén található, melynek ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása üzlethelyiség. Az ingatlant közvetlenül a Szilágyi Erzsébet fasor felől lehet megközelíteni. Az ingatlan portál szerkezete felújított, hőszigetelt kivitelű. Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Fűtését a társasház rendszeréről kapja. Az ingatlan két helyiségből áll, üzlettér és wc előtérrel. Az üzlettér az elmúlt évben kiállító teremnek lett átalakítva, melyből nyílik a wc előtér és wc. Az üzlettér kőburkolatú, állapota megfelelő. A falak festettek. Beázásnak, repedésnek nincs látható nyoma. Az ingatlanban található egy beépített klíma is. Az ingatlannak saját víz- és elektromos áram mérője van. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosítja.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5.
Helyrajzi szám:	13091/5/A/2
Típusa:	Üzlethelyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	37 m ²
Épület építési éve:	1930 körül

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításon alapuló értékelését, mint utcafrontos üzlethelyiség. 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

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (834 000,- Ft/m²), az üzlettér nettó alapterületével (37 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$834\,000,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 37 \text{ m}^2 = 30\,858\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

30 900 000,- Ft.

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. szám alatti üzlethelyiség becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletekben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. február 02.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét
30 900 000,- Ft.

azaz

Harmincmillió-kilencszázezer forint.

összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

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

Budapest, 2023. február 02.



Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kirácsány S. u. 55
Adószám: 12901531-2-41

Fotódokumentáció:



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

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő

13091/5/A/2 helyrajzi számú albetét,

természetben

Ü Z L E T H E L Y I S É G

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. június 6.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékebecslés zárása:	2023. június 6.
Az értékebecslés hatálya:	2023. szeptember 6.
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:	üzlethelyiség
Az ingatlanok címe:	1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. (13091/5/A/2 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 37 m ²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, a Szilágyi Erzsébet fasor belső szakaszán, a Retek utcai kereszteződés közelében fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, irodaházzal, kereskedelmi létesítménnyel (Mammut I és II.), a közeli Mechwart tér a kerületi intézményi központja. A környék sajátja, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudaai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Szilágyi Erzsébet fasor mentén zártan beépítésben állnak, míg északabbra már szabadon álló, kis társasházak, villák jellemzik a beépítést. A fasor a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 4-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Szilágyi Erzsébet fasor a kerület fontos feltáró útja, erős gépjárműforgalommal, illetve élénk tömegközlekedéssel, de szerény gyalogosforgalommal. A környék megközelítési lehetőségei jók: a 56-os, 59-es, 61-es villamosok megállója 100 m-re van a vizsgált ingatlantól, az 5-ös, 91-es, 155-ös és 156-os buszok megállója cca. 125 m. Az ingatlan gépkocsival a Szél Kálmán tér felől közelíthető meg, nagy probléma azonban a parkolás, mivel a fasor mentén nincsenek kialakítva parkolóhelyek. A társasház zártan beépítésben álló, társasház az 1930-as években épülhetett, pince, földszint, 6 emelet szintelosztású, hagyományos tégl szerkezetű, lapostetővel fedett saroképület. Az épület – a telek alakját követve – szabálytalan sokszög alaprajzú, az emeleteken lakások helyezkednek el (összesen 26 db), a földszinti 5 üzlethelyiség működik. Az épület szintjeit egy háromkarú lépcső és egy személylift köti össze. A társasház közös terei jó állapotban vannak, homlokzata átlagos állapotú. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetőek. A gáz nem került bekötésre. Az ingatlan közvetlen utcai bejáratú, a társasház földszintjének nyugati (sarki) részét foglalja el, 1 nagyméretű, utcai portállal és egy bejáratú rendelkezik. Az üzlettér paralelogramma alaprajzú, utcafrontja cca. 7,0 m-es, mélysége kb. 5,4 m. Az üzlet utcai részét, az egyterű üzlettér foglalja el, míg az udvari részen mosdó-WC található. A vizsgált ingatlan aktuális állapota, a bérlet tájékoztatás szerint, bérleti felújítás eredménye: a padozat mázas kerámiával burkolt, a falak gipszkarton burkolatot kaptak, melyek vakoltak festettek, az üzlettér gipszkarton állmennyezetet kapott, melybe spotlámpákat süllyesztettek, a bejáratot és a portált fém szerkezetű, hőszigetelő üvegezésre cserélték. A gépészet korszerűsített, a hőleadás radiátoros, az üzlettérbe klímaberendezést helyeztek, a használati melegvizet a mosdóblokkba telepített villanybojler állítja elő. A helyiség kamerával felszerelt, riasztóberendezéssel ellátott, a portálok detektívra látható.


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

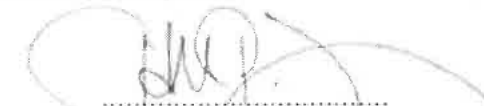
Forgalmi érték (nettó):		1 EUR=375 HUF
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	28 000 000 Ft	74 667 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	27 000 000 Ft	72 000 EUR
Költségelapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	28 000 000 Ft	74 667 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. június 6.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékebecslő


Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékebecslő, 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 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 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. (13091/5/A/2 hrsz.) forgalmi értékebecslését.

1.3. Az értékebecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

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

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz

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 értékebecslést. Az értékebecslés 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 árának 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 vagyonerőértékelés 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. kerületében, a Szilágyi Erzsébet fasor belső szakaszán, a Retek utcai kereszteződés közelében fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.03.23)

cím:	1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 5. fszt.
helyrajzi szám:	13091/5/A/2
terület (m ²):	37
helyiség típusa:	üzlethelyiség
közös tulajdoni hányad	179/100 000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	eredeti felvétel
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

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

A környék megközelítési lehetőségei jók: a 56-os, 59-es, 61-es villamosok megállója 100 m-re van a vizsgált ingatlantól, az 5-ös, 91-es, 155-ös és 156-os buszok megállója cca. 125 m. Az ingatlan gépkocsival a Széll Kálmán tér felől közelíthető meg, nagy probléma azonban a parkolás, mivel a fasor mentén nincsenek kialakítva parkolóhelyek, így parkolás csak a környező mellékutakban lehetséges. napközben parkolóhelyet találni nehéz, annak ellenére, hogy a közterületi parkolás munkanapokon csak díjfizetés ellenében lehetséges.

3.3. A társasház

A társasház zártosrú beépítésben álló, társasház az 1930-as években épülhetett, pince, földszint, 6 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, lapostetővel fedett saroképület. Az épület – a telek alakját követve – szabálytalan sokszög alaprajzú, az emeleteken lakások helyezkednek el (összesen 26 db), a földszinti 5 üzlethelyiség működik. Az épület szintjeit egy háromkarú lépcső és egy személylift köti össze. A társasház közös terei jó állapotban vannak, homlokzata átlagos állapotú.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetőek. A gáz nem került bekötésre. A társasházban központi hőelátórendszer működik, a hmv előállítás azonban az albetétben belül történik.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 1 (fszt)
- hasznos alapterület: 37 m²
- jellemző belmagasság: 2,7 m

Az ingatlan közvetlen utcai bejáratú, a társasház földszintjének nyugati (sarki) részét foglalja el, 1 nagyméretű, utcai portállal és egy bejáratral rendelkezik. Az üzlettér paralelogramma alaprajzú, utcafrontja cca. 7,0 m-es, mélysége kb. 5,4 m. Az üzlet utcai részét, az egyterű üzlettér foglalja el, míg az udvari részen mosdó-WC található. A helyiségről rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerint a területek a következők szerint alakulnak.

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		üzlet	egyéb	üzlet	egyéb
		m2	m2	m2	m2
13091/5/A/2		37,50		37,00	
üzlettér	kerámia	33,83			
mosdó	kerámia	2,50			
WC	kerámia	1,17			
összesen		37,50		37,00	

A vizsgált ingatlan aktuális állapota, a bérlo tájékoztatás szerint, bérlo felújítás eredménye: a padozat mázas kerámiával burkolt, a falak gipszkarton burkolatot kaptak, melyek vakoltak festettek, az üzlettér gipszkarton állmennyezetet kapott, melybe spotlámpákat süllyesztettek, a bejáratot és a portált fém szerkezetű, hőszigetelő üvegezésűre cserélték. A gépészet korszerűsített, a hőleadás radiátoros, az üzlettérbe klímaberendezést helyeztek, a használati melegvizet a mosdóblokkba telepített villanybojler állítja elő. A helyiség kamerával felszerelt, riasztóberendezéssel ellátott, a portálok detektívrács található.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei jó állapotban vannak, gazdaságosan üzemeltethetőek.

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

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az ingatlant a tulajdonos önkormányzat bérbeadással hasznosítja, abban műkereskedés működik. A bérleti szerződést nem bocsátották rendelkezésünkre.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása az aktuális állapot szerint, nagy ügyfélforgalmat bonyolító iroda, vagy más profilú üzlethelyiség elhelyezése lehet.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
újszerű állapot	szerény gyalogosforgalom
kitűnő láthatóság	
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 rázza 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 - világ gazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel 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 termékceket, ezért az árfolyamváltozás Ft-ban számolva jelentős árnövekedéssel járt.

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 értékbecsölését befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan értékét a jelenlegi hasznosítás alapján két részre bontott iroda/üzlethelyiségeként határozzuk meg.

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 közepesen erős gyalogosforgalmú út mentén fekvő, kis méretű, felújított állapotú, földszinti, utcai bejáratú, üzlethelyiség a főváros II kerületének belvárosi részén. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez II. kerületi önálló utcai üzlethelyiségek a legalkalmasabbak. Az ingatlan szabadpiaci értékesítésre alkalmas, a potenciális vásárlók köre nem szűkül le az épületben tulajdonnal rendelkezőkre.

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
üzlethelyiségek (adásvételi, kínálati árak) 2021/22						
Bp. II. Keleti K. u. 32. (2022.06)		102	földszinti, utcai bejáratú, nyújtott alaprajzú, üzlet és lakás összenyitásával kialakított egység, felújítandó állapotban (régiségbolt)	89,8		(880)
Bp. II. Buday L. u. 14. (2023.06)		72	földszinti, utcai bejáratú, nagy portállal rendelkező, újszerű állapotú, üzlethelyiség, (szépségszalon)	59,9		(832)
Bp. II. Csalogány u. 53. (2022.01)		20	földszinti, utcai bejáratú, nagy portállal rendelkező, részlegesen felújított, részben galériázott üzlethelyiség,		15,2	760
Bp. II. Margit krt. 12. (2021.12)		70	földszinti, utcai bejáratú, 3 nagy portállal rendelkező, felújított, részben galériázott üzlethelyiség, a körút egyirányú szakaszán		48,87	698
Bp. II. Frankel Leó u. 11. (2021.11)		52	földszinti, utcai bejáratú, nagy portállal rendelkező, felújítandó állapotú, önállóan nem közművesített üzlethelyiség, WC nélkül, szomszédos üzlettel egybenyitva		32,76	630

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

- 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 járulékos 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 állapotú épületeket.

		Vizsgált	Összehasonlító adat				
			1.	2.	3.	4.	5.
Település		Budapest, II. Szilágyi Erzsébet	Budapest, II. Keleti Károly	Budapest, II. Buday L.	Budapest, II. Csalogány	Budapest, II. Margit krt.	Budapest, II. Frankel Leó
Utca, hrsz.		5.					
Házszám		5.					
Telek terület	m ²	0	0	0	0	0	0
Épület összterület	m ²	37	102	72	20	70	52
Ebből pince 33%	m ²	0,0	0	0	0	0	0
Ebből galéria 66%	m ²	0	0	0	0	0	0
Ebből földszinti üzlettér 100%	m ²	37,0	102	72	20	70	52
Redukált terület		37	102	72	20	70	52
Kínálati ár	eFt		89 800	59 900			
Értékesítési ár	eFt				15 200	48 870	32 760
Dátum			2022.06	2023.06.	2022.01.	2021.12.	2021.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m ²	760,096	880,39	831,94	760,00	698,14	630,000
Kínálati korrekció			-15%	-15%	0%	0%	0%
üzlettér / ingatlan vásárlás			0%	0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció			0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos érték	eFt/m ²	708,726	748,333	707,153	760,000	698,143	630,000
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%					
mikrokörnyezeti jellemzők		100%					
megközelítés, gyalogos forgalom		100%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		100%					
közművek		100%					
méret		100%	5%	5%		5%	
épületszerkezet		100%					
szakipar		100%	5%	-5%	5%		15%
épületgépészet		100%			5%		10%
építészeti karakter/befoglaló ép		100%					
funkció, alaprajz		100%					
alternatív hasznosítás		100%					
bővítési lehetőség		100%					
galéria		100%					
egyéb (bérleti szerződés)		100%					
Korrekció mértéke			105%	105%	105%	110%	120%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m ²		785,750	742,510	798,000	767,957	736,000
Súly		5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m ²	770,044					
Becsült érték	Ft	28 491 610					

Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen, kerekítve 28,0 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

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

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Üzlethelyiségek (bérleti díjak)						
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		86 80 0 P 74 F 12 G	Frankel Leó és Bodrog utca sarkán, közvetlen utcai bejáratral és nagy portálokkal rendelkező, nagy belmagasságú, részben galériázott, teljesen felújított üzlethelyiség	450,0	5232 5625	(14,9) (16,1)
Budapest, II. Margit krt. 36. (2021.05)		173 146 F 27 G	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai portállal rendelkező nagy belmagasságú, udvari részén galériázott jó állapotú, földszinti üzlethelyiség	858,5	4963	(14,18)
Budapest, II. Margit utca 2. (2020.08)		92 92 F	közvetlen utcai bejáratú, földszinti két portállal és egy bejáratral rendelkező, nagy belmagasságú üzlethelyiség	454,0	4935	(14,1)
Budapest, II. Kis Rókus utca 3. (2022.05)		175 73 F 102 P	közvetlen utcai bejáratú, földszint és alagsor elosztású, iroda bemutató terem teljesen felújított állapotban	800,0	4571	(13,1)
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		156	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai ablakkal rendelkező alagsori (8 lépcsőfok) iroda/üzlethelyiség, teljesen felújítva	500,0	3205	(9,2)

Bérleti bevételek

- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Mindezek alapján az üzlethelyiség esetében 13,0 EUR/m²/hó, nettó bérleti díjat vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 80-90% közötti lehet, tekintettel a lokációra, a teljes időszakra 90%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, 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,

Az északi ingatlanrész felújítandó állapota miatt, a bérbeadáshoz feltétlenül szükséges ráfordítások költségével, mint kezdeti ráfordítással számolunk.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

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

1) Prémium kereskedelmi 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		Kihasz- náts ág	Korrigált éves bevétel
			1 EUR= 375,0 Ft					
13091/5/A/2	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL								1 948 050
üzlethelyiség	37,0	37,0	13,0	4 875	481	180 375	90,0%	1 948 050
II. KÖLTSÉGEK								195 730
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	37,0			300 000	3,70	1 388	0,15%	16 650
Közös költség	(üresedési időszak)			200	19,73	7400	10,00%	8 880
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	37,0			300 000	24,67	9 250	1,00%	111 000
Építményadó	37,0			1 600	13,16	4 933		59 200
III. EREDMÉNY								1 752 320
Tökésítési ráta							6,50%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK				728 615		26 958 769		

Az ingatlan, együttes, piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 27,0 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	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	28 000 000	74 667
Hozadéki értékelés	0%	27 000 000	72 000
Egyeztetett érték , kerekítve		28 000 000	74 667

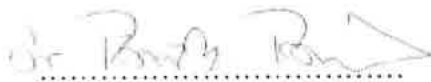
6. ÖSSZEFOGLALÁS

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

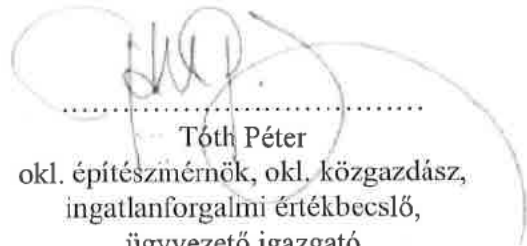
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/140569/2022

2022.03.23

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13091/5/A/2 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 5. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

- | megnevezés | terület
m2 | szobák száma
egész/Fél | személyi hányad | tulajdoni forma |
|----------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| üzlethelyiség | 37 | 0 0 | 179/10000 | önkormányzat |
| Bejegyző határozat: 999993/1999/ | | | | |

2. bejegyző határozat: 199324/1993/1993.09.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 199324/1993/1993.09.07
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: PÖVÁROSI II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1024 BUDAPEST II.KER Mechwart bár 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

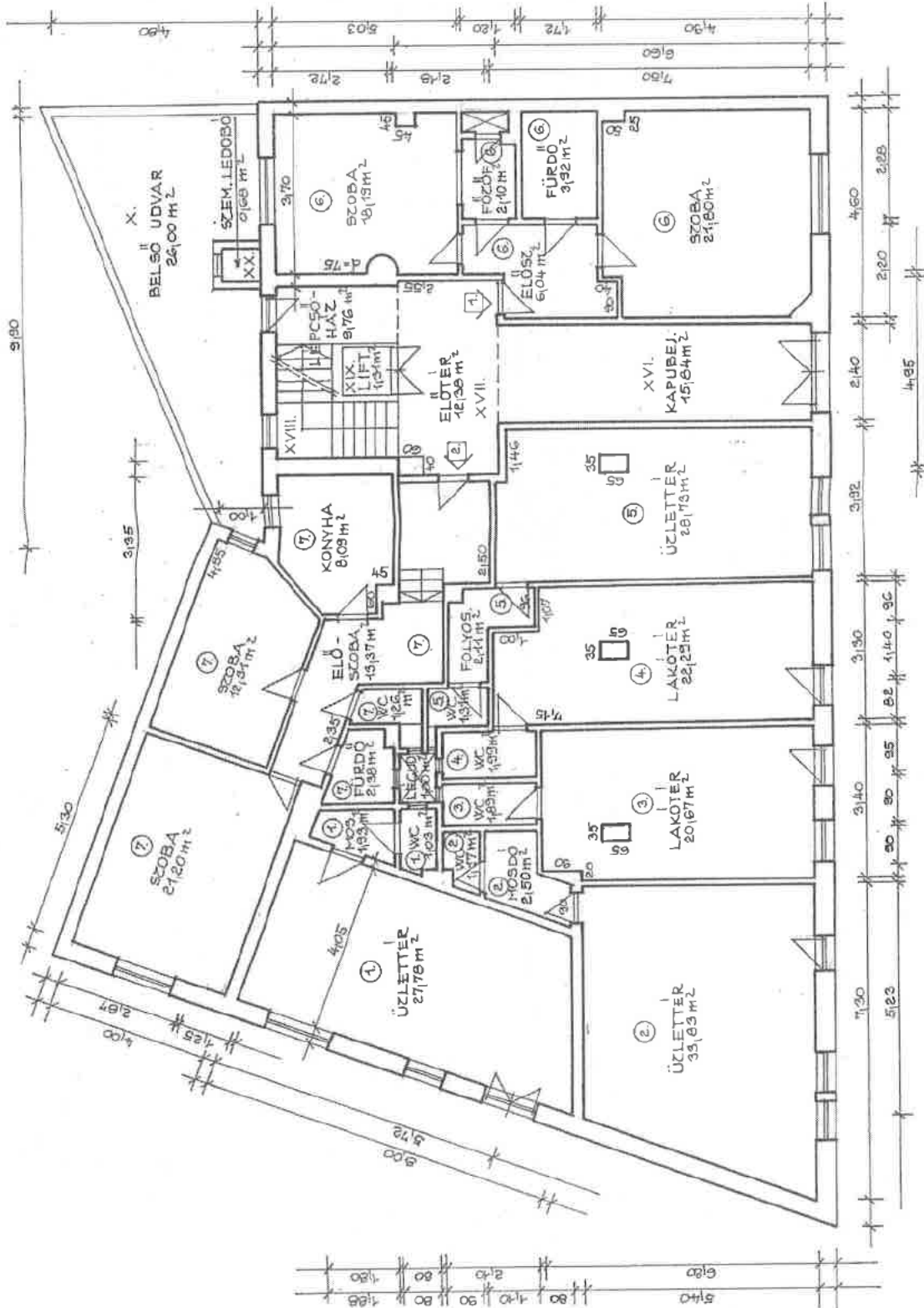
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FÖLDSZINT



1. ÜZLET: HM. TERKÉPÉSZET
30,74 m²

2. FODRÁSZÜZLET: PÓTA PÁLME
37,50 m²

3. ÜZLETLAKÁS: BOHÁK GYÖRGY
22,56 m²

4. ÜZLETLAKÁS: MELEGA MIHÁLY
24,08 m²

5. ÜZLET: TER ÉS FORMA KFT.
32,15 m²

6. LAKÁS: TULOK ANDRÁS
52,05 m²

7. LAKÁS: MEDVE ISTVÁNNE
(STOLGÁLATI)
59,61 m²

KÖZÖS TULAJDONÚ TERÜLETEK:

X. BELSŐ UDVAR 26,00 m²

XVI. KAPUBEJÁRÓ 15,84 m²

XVII. ELŐTER 12,38 m²

XVIII. LÉPCSŐHÁZ 9,78 m²

XIX. LIFT 1,31 m²

XX. SZEMÉTLÉDOBÓ 0,68 m²

XXI. LEGUDVAR 1,00 m²

SCINT ÖSSZES TERÜLETE: 2381,18 m²

BUDAPEST II. SZILÁGYI ERZSÉBET FASOR 5. LAKÓÉPÜLET (HRSZ. 1309/15) ALAPTERÜLET
FELMÉRÉSE
1993 JÚNIUS
JURA GM.
M=1:100

JURA
Tervező: Leborvilló Kivitelés
Gazdasági Műtervezés
1033 Budaörs, II. ZS u. 8. (II/10).
Tábla: 1/102-RJ22

**Budapest II. ker. Szilágyi E. fasor 5. sz.
Társasház
alapító okirata**

E----- (FP)/93.

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi 3848 számú tulajdoni lapon **13091/5** hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., **Szilágyi E.fasor 5. sz.** alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.par. (2) bekezdése alapján az 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 8/1992. sz. Főv. II. ker. Önkormányzat Rendelete alapján - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkor 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-XXVII. feltüntetett és a 2. szám alatt melléklet műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. sz. 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- | | | |
|------|--|--------------------|
| I. | Telek | 389 m ² |
| II. | Az épület alapja, teherhordó falak, pillérek, válaszfalak | |
| III. | Födémek, koszorúk, kiváltók, kémények, szigetelések és egyéb szerkezeti elemek | |
| IV. | Tetőzet szigetelése, burkolata, bádogfedései, ereszcsonornák | |
| V. | Homlokzatvakolatok, párkányok, közös helyiségek vakolatai, nyílászárói, burkolatai | |
| VI. | Nyomóvíz alap és felszálló vezeték, azok szerelvényei a telekhatártól a külön tulajdoni helyiségek bekötéséig. | |
| VII. | Csatorna alap-és ejtővezetékek a telekhatártól a külön tulajdonú helyiségek csatlakozásáig. | |

Budapest II. ker. Szilágyi E.fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

- VIII. Elektromos hálózat az ingatlan bekötésétől a külön tulajdonú helyiségek csatlakozásáig, a közös helyiségek elektromos vezetékai és szerelvényei,
- IX. Gázvezetékhalózat az ingatlan bekötésétől a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.
- X. Belső udvar 26.00 m²

Pinceszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- XI. Pincelépcső 4.57 m²
- XII. Kazánház 46.58 m²
- XIII. Előterek 11.27 m²
- XIV. Tárolók 225.31 m²
- XV. Angol akna 1.95 m²

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- XVI. Kapubejáró 15.84 m²
- XVII. Előtér 12.38 m²
- XVIII. Lépcsőház 9.76 m²
- IX. Lift 1.31 m²
- XX. Szemétdobó 0.68 m²
- XXI. Légudvar 1.00 m²

Félemeleti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- XVIII. Lépcsőház 9.76 m²
- XXII. Folyosó 10.67 m²
- XXIII. Erkély 1.79 m²
- XXI. Légudvarok 2.00 m²

Budapest II. ker. Szilágyi E. fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

I. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyონrészek

XVIII. Lépcsőház	9.76 m ²
XXII. Folyosó	10.67 m ²
XXIII. Erkély	1.79 m ²

II. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

XVIII. Lépcsőház	9.76 m ²
XXII. Folyosó	10.67 m ²
XXIII. Erkély	1.79 m ²

III. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

XVIII. Lépcsőház	9.76 m ²
XXII. Folyosó	10.67 m ²
XXIII. Erkély	1.79 m ²

IV. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

XVIII. Lépcsőház	9.76 m ²
XXII. Folyosó	10.67 m ²
XXIII. Erkély	1.79 m ²

V. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

XVIII. Lépcsőház	9.76 m ²
XXII. Folyosó	10.67 m ²
XXIII. Erkély	1.79 m ²
XXIV. Tetőterasz	42.53 m ²

Tetőszinti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

XXV. Lépcsőfeljáró	2.88 m ²
--------------------	---------------------

Budapest II. ker. Szilágyi E.fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

XXVI. Lapostető

324.00 m²

XXVII. Liftgépház

14.19 m²

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

B/ Külön tulajdon

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

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

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **1. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E.fasor 5. sz.** alatti fszt-i üzlet: üzlettér, mosdó, WC helyiségekből álló üzlet **30.74 m²** (kerekítve: **31 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **150/10.000** hányadrész.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5.sz.** alatti fszt. üzlet : üzlettér, mosdó WC helyiségekből álló üzlet **37.50 m²** (kerekítve: **37 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **179/10.000** hányadrész.
3. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **3. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **fszt-i üzletlakás** lakótér, WC helyiségekből álló öröklakás **22.56 m²** (kerekítve: **23 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **111/10.000** hányadrész.
4. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **4. sorszámmal** jelölt Budapest II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **fszt-i üzletlakás** : lakótér WC helyiségekből álló öröklakás **24.28 m²** (kerekítve: **25 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **116/10.000** hányadrész.
5. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **5. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E.fasor 5. sz.** alatti **fszt-i üzlet** üzlettér, folyosó, WC, helyiségekből álló üzlet **32.15 m²** (kerekítve: **32 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **155/10.000** hányadrész.

Budapest II. ker. Szilágyi E.fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

6. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **6. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E.fasor 5.sz.** alatti **fszt. 1.sz. lakás** 2 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 52.05 m² (kerekítve: **52 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **252/10.000** hányadrész.
7. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **7. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5.sz.** alatti **fszt. 2 sz. lakás** 2 szoba, előszoba, konyha, WC, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 58.61 m² (kerekítve: **59 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **285/10.000** hányadrész.
8. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **8. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **félem. 1. sz. lakás** 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, hálófülke, hall helyiségekből álló öröklakás 73.49 m² (kerekítve: **73 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **353/10.000** hányadrész.
9. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **9. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **félem. 2. sz. lakás** 1 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszoba, gardrob helyiségekből álló öröklakás 33.14 m² (kerekítve: **33 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **160/10.000** hányadrész.
10. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **10. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. alatti félem. 3. sz. lakás** 2.5 szoba, előszoba, folyosó, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, hall, helyiségekből álló öröklakás 104.24 m² (kerekítve: **104 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **503/10.000** hányadrész.
11. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **11. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **félem. 4. sz. lakás** 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, gardrob, hall helyiségekből álló öröklakás 67.80 m² (kerekítve: **68 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **329/10.000** hányadrész.
12. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **12. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E.fasor 5. sz.** alatti **I.em.1. sz. lakás** 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, étkező, fürdőszoba, WC, hall helyiségekből álló öröklakás 80.82 m² (kerekítve: **80 m²**) alapterülettel, + erkély (2,50/2=1.25 m²) összesen: 82.07 m² (kerekítve: **82 m²**) és a közös tulajdonból **397/10.000** hányadrész.
13. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **13. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5.sz.** alatti **I. em. 2. sz. lakás** 1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 32.18 m² (kerekítve: **32 m²**) alapterülettel, + erkély (5,57/2=2.78 m²) összesen: 34.96 m² (kerekítve: **35 m²**), és a közös tulajdonból **169/10.000** hányadrész.

**Budapest II. ker. Szilágyi E.fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata**

14. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz. alatti I.em. 3. sz. lakás** 3 szoba, előszoba, folyosó, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, étkező, hall helyiségekből álló öröklakás 121.19 m² (kerekítve: 121 m²) alapterülettel, + erkély ($7.51/2=3.75$ m²) összesen: 124.92 m² (kerekítve: 125 m²), és a közös tulajdonból **605/10.000** hányadrész.
15. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz. alatti I. em. 4.sz. lakás** 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba, WC, hálófülke, hall, helyiségekből álló öröklakás 72.46 m² (kerekítve: 72 m²) alapterülettel, + erkély ($2.40/2=1.20$ m²) összesen: 73.66 m² (kerekítve: 74 m²), és a közös tulajdonból **358/10.000** hányadrész.
16. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz. alatti II.em. 1.sz. lakás** 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, hall, gardrob helyiségekből álló öröklakás 80.82 m² (kerekítve: 81 m²) alapterülettel, + erkély ($2.50/2=1.25$ m²) összesen: 82.07 m² (kerekítve: 82 m²), és a közös tulajdonból **397/10.000** hányadrész.
17. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. alatti II.em. 2.sz. lakás** 1 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 32.18 m² (kerekítve: 32 m²) alapterülettel, + erkély ($5.57/2=2.78$ m²) összesen: 34.96 m² (kerekítve: 35 m²), és a közös tulajdonból **169/10.000** hányadrész. *20% felelő*
18. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5.sz. alatti II. em. 3.sz. lakás** 3 szoba, folyosó, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, gardrob, helyiségekből álló öröklakás 121.46 m² (kerekítve: 121 m²) alapterülettel, + erkély ($7.51/2=3.75$ m²) összesen: 125.21 m² (kerekítve: 125 m²), és a közös tulajdonból **605/10.000** hányadrész.
19. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5.sz. alatti II. em. 4.sz. lakás** 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, hall, étkező helyiségekből álló öröklakás 72.46 m² (kerekítve: 72 m²) alapterülettel, + erkély ($2.40/2=1.20$ m²) összesen: 73.66 m² (kerekítve: 74 m²) és a közös tulajdonból **358/10.000** hányadrész.
20. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz. alatti III. em. 1.sz. lakás** 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, gardrob, hall helyiségekből álló öröklakás 80.82 m² (kerekítve: 81 m²) alapterülettel, + erkély ($2.50/2=1.25$ m²) összesen: 82.07 m² (kerekítve: 82 m²) és a közös tulajdonból **397/10.000** hányadrész.

Budapest II. ker. Szilágyi E.fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

21. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **III. em.1.sz.** lakás 1 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 32.18 m² (kerekítve: **32 m²**) alapterülettel, + erkély ($5.57/2=2.78$ m²) összesen: 34.96 m² (kerekítve: 35 m²), és a közös tulajdonból 169/10.000 hányadrész.
22. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **III. em. 3.sz.** lakás 3 szoba, folyosó, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, hálófülke, hall helyiségekből álló öröklakás 121.17 m² (kerekítve: 121 m²) alapterülettel, + erkély ($7.51/2=3.75$ m²) összesen: 124.92 m² (kerekítve: 125 m²), és a közös tulajdonból 605/10.000 hányadrész.
23. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 23. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **III. em.4.sz.** lakás 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, étkező, hall helyiségekből álló öröklakás 72.46 m² (kerekítve: 72 m²) alapterülettel, + erkély ($2.40/2=1.20$ m²) összesen: 73.66 m² (kerekítve: **74 m²**), és a közös tulajdonból 358/10.000 hányadrész.
24. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **IV. em.1.sz.** lakás 2.szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, hálófülke, hall helyiségekből álló öröklakás 81.25 m² (kerekítve: **81 m²**) alapterülettel, + erkély ($2.50/2=1.25$ m²) összesen: 82.50 m² (kerekítve: 82 m²) és a közös tulajdonból 397/10.000 hányadrész.
25. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 25. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **IV. em.2.sz.** lakás 1.szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 32.18 m² (kerekítve: **32 m²**) alapterülettel, + erkély ($5.57/2=2.78$ m²) összesen: 34.96 m² (kerekítve: 35 m²), és a közös tulajdonból 169/10.000 hányadrész.
26. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 26. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **IV. em.3.sz.** lakás 3.5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 120.00 m² (kerekítve: 120 m²) alapterülettel, + erkély ($7.51/2=3.75$ m²) összesen: 123.75 m² (kerekítve: 124 m²), és a közös tulajdonból 600/10.000 hányadrész.
27. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 27. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **IV. em.4.sz.** lakás 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, hálófülke, hall helyiségekből álló öröklakás 72.46 m² (kerekítve: 72 m²) alapterülettel, + erkély ($2.40/2=1.20$ m²) összesen: 73.66 m² (kerekítve: 74 m²), és a közös tulajdonból 358/10.000 hányadrész.

**Budapest II. ker. Szilágyi E. fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata**

28. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 28. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5.sz.** alatti **V.em.1.sz.** lakás 2.szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, hálófülke, hall helyiségekből álló öröklakás 81.50 m² (kerekítve: 81 m²) alapterülettel, + erkély (2.50/2=1.25 m²) összesen: 82.75 m² (kerekítve: 83 m²), és a közös tulajdonból 401/10.000 hányadrész.
29. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5.sz.** alatti **V.em.2.sz.** lakás 1 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 32.05 m² (kerekítve: 32 m²) alapterülettel, + erkély (5.57/2=2.78 m²) összesen: 34.83 m² (kerekítve: 35 m²), és a közös tulajdonból 169/10.000 hányadrész.
30. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 30. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5. sz.** alatti **V.em. 3.sz.** lakás 3.5 szoba, konyha, 2 db közlekedő, előszoba, fürdőszoba, WC, gardrob helyiségekből álló öröklakás 108.14 m² (kerekítve: 108 m²) alapterülettel, + erkély (7.51/2=3.75 m²) összesen: 111.89 m² (kerekítve: 112 m²), és a közös tulajdonból 542/10.000 hányadrész.
31. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 31. **sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Szilágyi E. fasor 5.sz.** alatti **V.em. 4.sz.** lakás 1.5 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás 37.69 m² (kerekítve: 38 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 184/10.000 hányadrész.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

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

IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasház tulajdon egysége

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

**Budapest II. ker. Szilágyi E.fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata**

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

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

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonsrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

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

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

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

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

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

4. Építkezés

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

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

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

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

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

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

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

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

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

a/ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,

b/ az éves tervben , költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközözendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,

c/év közben a terven kívül felmerült munkák elvégeztetéséről,

d/ a felújítási alap képzésről és annak mértékéről,

e/ az építkezésről. ha azok közgyűlési döntést igényelnek,

f/ az alapító okirat módosításáról,

g/a közös tulajdon megszüntetéséről,

h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,

i/a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részek hasznosításáról,

j/a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak

Budapest II. ker. Szilágyi E. fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,

k/a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

l/azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

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

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

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

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

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

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

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

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

Egyhangú határozat szükséges: -

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

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

Budapest II. ker. Szilágyi E. fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

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

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

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

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörében tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

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

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

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

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

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

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

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

Budapest II. ker. Szilágyi E. fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

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

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

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával 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. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

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

Budapest II. ker. Szilágyi E. fasor 5.sz.
Társasház
alapító okirata

A 31. sz. albetét mindenkori tulajdonosa köteles a felvonóval kapcsolatban felmerülő mindennemű javításhoz, felújításhoz, karbantartáshoz a lift gépházba a bejutást biztosítani.

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

Budapest, 1993. augusztus 31 napján

Ellenjegyezte:

DR. MARIASI KAROLY
VEZETŐ JOGTANÁCSOS

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

EVETEXT KFT.
BUDAPEST



környezet



utcai homlokzatok



bejárat



üzlettér



üzlettér

üzlettér



elektromos mérő

vízóra

villanybojler

mosdó

WC



radiátor

mosdó bejárat

utcai portál



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

Név: IGemelli 2019 Bt.

Cím: Szilágyi Erzsébet fasor 5. (nem lakáscélú helyiség)

Egyenleg (2023.06.07-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	0 Ft	(0 Ft + 0 Ft)
Fűtésszolgáltatás (nettó+áfa):	0 Ft	(0 Ft + 0 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	0 Ft	(0 Ft + 0 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	0 Ft	(0 Ft + 0 Ft)

Késedelmi kamat (2023.06.07-ig):

0 Ft

Kamat mérték: szerződés szerinti,

Utolsó – 2023. június hónapra vonatkozó – 2023.05.22.-én kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2023.06.05.:

Bérleti díj (nettó+áfa):	156.105 Ft	(122.917 Ft + 33.188 Ft)
Fűtésszolgáltatás (nettó+áfa):	11.335 Ft	(8.925 Ft + 2.410 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	10.173 Ft	(8.010 Ft + 2.163 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	177.613 Ft	(139.852 Ft + 37.761 Ft)

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

Budapest, 2023. június 08.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821868-2-41


Harján Dávid
vezérigazgató



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

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

E-2022/FtG/191

XV/6/2022

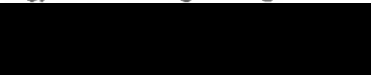
Havasi Csaba tulajdonostárs

B u d a p e s t

Szilágyi Erzsébet fasor 73. I/I.

1026

Ügyintéző: Faragó Virág



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlannyilvántartási Osztály

Kelt: 2022. 11. 03.

Hornyák László
helyiséggazdálkodási ügyintéző
részére

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
2022 NOV 10.

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat

XV/6-23
szám

Előírat: e.a.

Melléklet: 6 db

Előadó: Hornyák László

Tisztelt II. kerületi Önkormányzat!

Tisztelt Hornyák László!

Alulírott Havasi Csaba bérlet nyilatkozom arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 11510/45/A/2 helyrajzi számú, természetben 1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 4. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlant meg szeretném vásárolni.

Kérem, hogy szíveskedjen tájékoztatni a folyamatról, illetve, hogy szüksége van-e még tőlem valamilyen íratra, nyilatkozatra az előterjesztéshez.

Köszönettel

Havasi Csaba



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/245462/2023

2023.06.22

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11510/45/A/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II. KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor. ajtó:1.

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	67	1 1	71/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 100049/1/2015/15.05.19

1. bejegyző határozat: 133416/1/1996/96.07.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133416/1/1996/96.07.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. szám alatti

11510/45/A/2 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

**1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. szám
alatti**

11510/45/A/2 Hrsz.-ú

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

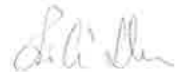
34 600 000,- Ft

azaz

Harmincnégymillió-hatszázezer forint.

Budapest, 2023. június 05.

Készítette:



.....
Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 03136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
1026. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. szám alatti lakás nyíltpiaci bruttó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés forduló napja: 2023. június 05.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékebecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, frekventált részén, a Szilágyi Erzsébet fasoron helyezkedik el. A terület közlekedési szempontból átlagosnál jobbnak tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül a közeli Széll Kálmán téren található a Metró illetve villamosok megállója, ami a belváros irányába viszi az utasokat. Gépkocsival a Szilágyi Erzsébet fasor vezet a Széll Kálmán térre, ahonnan könnyen elérhetőek a város különböző pontjai. Parkolni közvetlenül a ház előtt, és a környező utcákban is lehet, a közelben korlátozott számban van fizetős parkolási lehetőség.

Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek könnyen elérhetők. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Mammut), vagy szórakozási lehetőségek (színház, mozi...) is közel vannak. Az ingatlan környezetében elsősorban városközponti, több emeletes épületek találhatók. Az ingatlantípusokon belül jellemző a bérházas/társasházas épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan épülete az 1900-as években épült, hagyományos építési technológiával. A társasház külső megjelenése megfelelő állapotú, a homlokzat több helyen hullik, a társasház felújítása elkezdődött. Az épület összközműves: víz, csatorna, elektromos hálózat, földgáz, telefon. Az épület általános állapota a korának megfelelő.

A lakás az alagsorban található, az udvar felől nyílik a bejárata. A vizsgált lakás alapterülete 67 m². A lakás szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, nappali kialakítású. A falak festettek, több helyen ázás nyomok találhatók. A padlóburkolat a szobában parketta, a vizes helyiségekben, előszobában és konyhában kő. A nyílászárók fából készültek, nem hőszigeteltek. Az ingatlan minden közmű mérővel rendelkezik. A fürdőszobában egy kád és wc található. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosítja. Az ingatlan fűtését egy parapet gázkonvektor biztosította, de leszerelésre került. A falakon felázás a mennyezeten beázás nyomai láthatóak. Az ingatlan megfelelő elrendezésű, de felújítandó állapotú.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. as. 1.
Helyrajzi szám:	11510/45/A/2
Típusa:	Lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	67 m ²
Épület építési éve:	1900 körül
Bejegyzés:	nincs

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (516 167,- Ft/m²), a nettó alapterületével (67 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$516\,167,- \text{ Ft/m}^2 * 67 \text{ m}^2 = 34\,583\,167,- \text{ Ft.}$$

kerekítve: 34 600 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. június 05.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült bruttó nyíltpiaci értékét

34 600 000,- Ft

azaz

Harmincnégymillió-hatszázezer forint

összegeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

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

Budapest, 2023. június 05.

IMMOWELL 2002 KFT.
1036 Budapest
Karlócsony S. u. 55.
Adószám: 12981531-2-41

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



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

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



Értébecslési szakvélemény

a

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. als/1. szám alatti,

11510/45/A/2 helyrajzi számú albetéte,

természetben

T Á R S A S H Á Z I L A K Á S

1/1 tulajdoni hányada

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. június 5.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecsülés zárása:	2023.06.05.
Az értékbecsülés hatálya:	2023.09.05.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás
Az ingatlan címe:	1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. als/1. 11510/45/A/2
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 0 m ² 0 db épület: 67 m ² 1 db
Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerület, Pasarét városrészben, a kerület meghatározó főútjának, a Szilágyi Erzsébet fasornak a szervizútján fekvő társasházban elhelyezkedő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy alagsori lakás. A szűkebb környék a II. kerület közlekedési szempontból frekventált, kereskedelmi szempontból kevésbé frekventált területe: a Szilágyi Erzsébet fasor és Városmajor utak kereszteződésének közvetlen közelében, a Szent János Korháztól cca. 300 m-re található. A közvetlen környezet a Szilágyi Erzsébet fasor szervizút jellegű szakasza Hargita és Gyergyó utcák közötti része, szabadonállóan kislakásszámú társasházakkal és villaépületekkel beépített zöldövezeti lakóövezet. Az épületek emeleti szintjein jellemzően lakások találhatók, míg a földszinti helyiségekbe, helyenként üzletek irodák is helyet kaptak. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: a 61-es villamos megállója 2-3 percen belül elérhető. A vizsgált albetétet magába foglaló épület az cca. 1930-as években épült nagypolgári villaépület. A befoglaló épület hagyományos technológiával épült, téglá szerkezetű, alagsor, magasföldszint, 2 emelet szintelosztású társasház, több terasszal, nagy kerttel, melyben több garázs is található. Az épület szabadonálló, telkére az autóbehajtás biztosított, kertje gondozott, de növényekkel gyéren telepített. Az épület korábban pártszékházként is működött, jelenleg szintjeit lakások foglalják el (6 db), üzletek nincsenek. A társasház szintjeinek megközelítését egy az udvari oldalra illesztett lépcsőházba telepített, húzottkarú lépcső, biztosítja, lift nincs. A lakások a zárt folyosókról közelíthetők meg (a vizsgált lakás kivételével, mely udvari bejáratú). Az albetét elektromos áram, gáz, víz és csatorna közművekkel ellátott, a víz és az áram, valamint a gázfogyasztás önállóan mérhető. A vizsgált lakás a társasház dél-keleti oldalán, közvetlenül az udvarról közelíthető meg. A lakás alaprajza előnytelen, a hallon keresztül megközelíthető szobák egymásból nyílnak. Szintén a hallból nyílik a konyha, fürdő-WC és a kamra. A nappali délre a Szilágyi Erzsébet fasor felé tájolt ablakokkal rendelkezik és a konyha is fényes, azonban a hall és a felszobaként nyilvántartott átjáró nem rendelkezik természetes megvilágítással. A lakás falai vakoltak festettek, a padozat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező), a kamrában műanyag szerkezetre cserélve. A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei teljesen felújítandó állapotúak, a falak vízesednek, vakolat mállik, a burkolatok és a szaniterek elhasználódtak. A lakás fűtési rendszerrel nem rendelkezik, a használati melegvizet elektromos bojlerrel állították elő, a fürdőszobai szaniterek a helyükön vannak, az elektromos hálózat falba süllyesztett vezetékezésű. A lakás szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotúak, az ingatlan funkciójának megfelelő használatra csak teljes felújítás után alkalmas. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 75-80 %-os.	


Forgalmi érték:	375 Ft/EUR
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	40 000 000 Ft 106 667 EUR
Hozadéki értékelés szerint	32 000 000 Ft 85 333 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	40 000 000 Ft 106 667 EUR

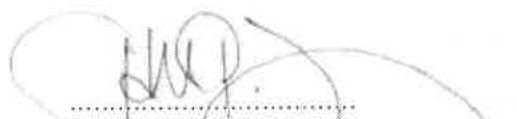
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az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

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. június 5.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő,


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

TARTALOMJEGYZÉK**VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ****TARTALOMJEGYZÉK****1. FELADATMEGHATÁROZÁS**

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

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

4. PIACI HELYZET**5. ÉRTÉKKÉPZÉS**

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS**MELLÉKLETEK**

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor/1 szám alatti lakás (11510/45/A/2 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékebecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. május 30.
- 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 dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

2.2. Szakértői módszer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerület, Pasarét városrészben, a kerület meghatározó főútjának, a Szilágyi Erzsébet fasornak a szervizútján fekvő társasházban elhelyezkedő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy alagsori lakás.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor/1.
helyrajzi szám:	11510/45/A/2
terület (m ²):	67
helyiség típusa:	lakás
közös tulajdoni hányad	71/1000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	eredeti felvétel
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A szűkebb környék a II. kerület közlekedési szempontból frekventált, kereskedelmi szempontból kevésbé frekventált területe: a Szilágyi Erzsébet fasor és Városmajor utak kereszteződésének közvetlen közelében, a Szent János Kórháztól cca. 300 m-re található. A közvetlen környezet a Szilágyi Erzsébet fasor szervizút jellegű szakasza Hargita és Gyergyó utcák közötti része, szabadonállóan kislakásszámú társasházakkal és villaépületekkel beépített zöldövezeti lakóövezet. Az épületek emeleti szintjein jellemzően lakások találhatók, míg a földszinti helyiségekbe, helyenként üzletek irodák is helyet kaptak. A közelben található a Pasaréti út mentén a VASAS SC sporttelep és a Szent János Kórház is.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: a 61-es villamos megállója 2-3 percen belül elérhető. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek (300 Ft/óra).

3.3. Társasház

A vizsgált albetétet magába foglaló épület az cca. 1930-as években épült nagypolgári villaépület. A befoglaló épület hagyományos technológiával épült, téglá szerkezetű, alagsor, magassföldszint, 2 emelet szintelosztású társasház, több terasszal, nagy kerttel, melyben több garázs is található. Az épület szabadonálló, telkére az autóbehajtás biztosított, kertje gondozott, de növényekkel gyéren telepített. Az épület korábban pártszékházként is működött, jelenleg szintjeit lakások foglalják el (6 db), üzletek nincsenek. A társasház szintjeinek megközelítését egy az udvari oldalra illesztett lépcsőházba telepített, húzottkarú lépcső, biztosítja, lift nincs. A lakások a zárt folyosókról közelíthetők meg.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, gáz, víz és csatorna közművekkel ellátott, a víz- az áram-, és a gázfogyasztás önállóan mérhető.

3.5. Albetét (als/1. szám alatti 11510/45/A/2 hrsz. lakás)

Az ingatlan természetben azonosítható, az ingatlan-nyilvántartásban szerepel.

- szintszám (albetéten belül): 1
- hasznos alapterület: 67 m²
- jellemző belmagasság: 2,7 m
- szobák száma: 1
- tájolás: déli és keleti

A vizsgált lakás a társasház dél-keleti oldalán, közvetlenül az udvarról közelíthető meg. A lakás alaprajza előnytelen, a hallon keresztül megközelíthető szobák egymásból nyílnak. Szintén a hallból nyílik a konyha, fürdő-WC és a kamra. A nappali délre a Szikágyi Erzsébet fasor felé tájolt ablakokkal rendelkezik és a konyha is fényes, azonban a hall és a félszobaként nyilvántartott átjáró nem rendelkezik természetes megvilágítással. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	1,9 m alatti	lakótér	egyéb
		m2	m2	m2	m2
11510/45/A/2		65,74	0,94	67	0
előszoba	kerámia	3,06			
kamra	kerámia	2,66			
fürdő	kerámia	3,32			
hall	parketta	11,42			
konyha	kerámia	5,21	0,94		
félszoba	parketta	11,79			
szoba	parketta	28,28			
összesen		66,68		67	

A lakás falai vakoltak festettek, a padozat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező), a kamrában műanyag szerkezetre cserélve. A belső

ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei teljesen felújítandó állapotúak, a falak vizesednek, vakolat mállik, a burkolatok és a szaniterek elhasználódtak.

A lakás fűtési rendszerrel nem rendelkezik, a használati melegvizet elektromos bojlerrel állították elő, a fürdőszobai szaniterek a helyükön vannak, az elektromos hálózat falba süllyesztett vezetékezésű.

A lakás szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotúak, az ingatlan funkciójának megfelelő használatra csak teljes felújítás után alkalmas.
A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 75-80 %-os.

3.6. Funkció, hasznosítás

Aktuális hasznosítás

A lakást a tulajdonos önkormányzat a vizsgálat idején bérbeadással hasznosította, a bérleti szerződés tatalmáról semmilyen tájékoztatást nem kaptunk.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan elsősorban funkciójának megfelelő, lakó célú hasznosításra alkalmas, azonban a kor igényeinek megfelelő mértékű felújítása szükséges. Alternatív hasznosítás lehet a tárolóként, irodaként történő használat.

3.7. SWOT analízis

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

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

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és

kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

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

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

4.2. Lakáspiac

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

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

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

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

A budapesti téglalakások átlagos négyzetméterára Az Otthon Centrum adatai alapján, 963 ezer forint volt 2022 utolsó három hónapjában. A 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 önerőt).

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 használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

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

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan egy cca. 100 éves, 2 emeletes, villaépület, alagsori lakása, felújítandó állapotban.

- Méret tekintetében a 50-70 m²-es lakások jelentik a legmegfelelőbb összehasonlítást, de megfelelő korrekcióval nagyobb környékbeli lakások is figyelembe vehetők.
- Lokáció tekintetében a II. kerület középső városrészeiben, Pasaréten, Törökvészen fekvő ingatlanok tekinthetők meghatározónak.
- Az állapot is fontos tényező, de az változtatható, így jobb állapotú lakások is bevonhatók a vizsgálatba.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Lakások, (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp., II. Kurucles Tárogató út (2020.08.)	-	36	Az 1930-as években épült társasház földszinti átlagos állapotú 1 szoba + étkezős lakása, (utolsó idegen tulajdonú egység)		27,0	750
Bp., II. Rózsadomb Áfonya u. (2021.01.)	-	22	1934-ben épült, fszt+2 emeletes Bauhaus társasházbelső közlekedőtérből nyíló, felújítandó állapotú, konyha, szoba, zuhanyzó, elrendezésű, lakáson kívüli közös WC-vel rendelkező, gázkonvektoros fűtésű.		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.		18,3	732
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.		12,0	461
Bp. II. Rhédey u. (2022.05.)		15	Villaépület pincésztíjén, udvari bejáratú, felújítandó állapotú, lakásként nyilvántartott, raktárnak alkalmas helyiség		6,2	413

Korrekciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

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

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat. Az ingatlanok azonos területen fekszenek.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából minden lakással szemben alkalmazunk korrekciót.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. A kisebb ingatlanokkal szemben negatív, a nagyobbal szemben pozitív korrekciót érvényesítünk.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok (homlokzati anyagok, burkolatok, beépített bútorok), műszaki megoldások (liftek, árnyékoló, stb.), épületgépészeti beépítések (klíma, stb.) használata, illetve beépítése.
- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcaképi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket.
- *Az épület alaprajzi elrendezését, funkcionális használhatóságát* nézve előnyként értékeljük a funkciót gazdaságosan kiszolgáló, kis alapterületű közlekedőkkel („holtterekkel”) tervezett, korszerű alaprajzi elrendezésű, jó benapozású, jó tájolású épületeket.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok				
			1.	2.	3.	4.	5.
Település		Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.
Utca, hrsz.		Szilágyi E.	Tárogató	Áfonya	Ötvös J.	Herman O.	Rhédey
Házszám		73.					
Emelet		als/l	fszt.	fszt.	als	als	als
Jelleg			lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek terület		m2	0	0	0	0	0
Épület összterület		m2					
Lakótér 100%		m2	67,0	36,0	22,0	25,0	15,0
Egyéb 30%		m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Terasz, erkély 50%		m2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redukált terület			67,0	36,0	22,0	25,0	15,0
Kínálati ár		eFt					
Értékesítési ár		eFt					
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
Kínálati korrekció				0%	0%	0%	0%
Üzletresz/ ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				10%	10%	0%	5%
Fajlagos érték		eFt/m2	646,123	825,000	755,000	732,000	484,615
Kiindulási érték			100%	100%	100%	200%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%		-5%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%					
megközelítés, közlekedés		100%	5%		5%		
épületen belüli elhelyezkedés		100%	5%	5%		5%	
méret		100%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
épületszerkezet		100%					
szakipar		100%	-15%	-10%	-10%	5%	5%
épületgépészet		100%	-15%	-5%	-10%	5%	5%
építészeti karakter		100%	10%	10%	10%	10%	10%
funkció, alaprajz		100%					5%
önállóság, intimitás		100%					
egyéb (WC hiánya)		100%					5%
Korrekció mértéke			80%	85%	85%	115%	120%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2	660,000	641,750	622,200	557,308	520,800
Súly			5	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	600,412				
Becsült érték		Ft	40 227 573				

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke, összesen, kerekítve 40,0 M Ft.

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

5.3. Hozadéki értékelés

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

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj eFt/hó	Havi bérleti díj Ft/m ²	Havi bérleti díj EUR/m ²
lakások bérleti díja						
Bp., II. Országút Fényes Elek u. (2022.05.)	-	L:65 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, felújított állapotú, 3 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakása	270,0	4 154	(11,1)
Bp., II. Pasarét Szilágyi Erzsébet fasor (2022.09.)	-	L:33 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	160,0	4 848	(12,2)
Bp., II. Lövőház u. (2022.09.)	-	L:30 T: G:- Tá:-	1930-as években épült, liftes társasház 5. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	140,0	4 666	(11,8)

Bérleti bevételek

- A bérbeadásnál a lakás tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, felújított állapotban, és a két lakrész külön-külön történő hasznosítását modelleztük;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a lakás méretét és felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált lakás esetében, felújított állapotot feltételezve, 250,0 eFt/hó, (9,95 EUR/m²/hó) nettó bérleti díj vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a kiadhatóság nehézségét hivatott jelezni. A terület fekvése és a lakás feltételezett kialakítása alapján a kihasználtságot 95%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

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

Kezdeti ráfordításként érvényesítjük a lakás bérbeadhatóságához minimálisan szükséges felújítások költségét.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

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

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

Értékképzés

Helyiség	Alap-terület	Bérbe-adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasznált	Korrigált éves bevétel
			1 EUR= 375,0 Ft				90%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	67	67			667	250 000		2 700 000
#HIV!	67	67	9,95	3 731	667	250 000	90%	2 700 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								448 900
Management		fő		0				0
Biztosítás						28 475 000	0,20%	56 950
Közmű költség		(bérlo fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlo fizeti)						0
Felújítási alap		67		425 000		28 475 000	1,00%	284 750
Építményadó		67		1 600				107 200
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								2 251 100
Tőkésítési ráta							5,00%	
IV. DIREKT TÖKÉSZÍTETT ÉRTÉK				671 970				45 022 000
felújítási igény				200 000				13 400 000
V. DIREKT TÖKÉSZÍTETT ÉRTÉK (aktuális állapot)				471 970				31 622 000

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 32,0 M Ft.
A becsült érték 0% ÁFÁ-t tartalmaz.

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	40 000 000	106 667
Hozadéki értékelés	0%	32 000 000	85 333
Egyeztetett érték , kerekítve		40 000 000	106 667

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan becsült végső forgalmi értéke
összesen, kerekítve
40,0 M Ft, azaz
negyvenmillió forint.**

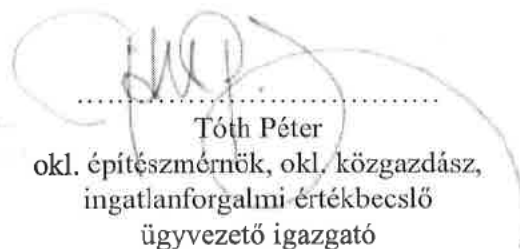
Az érték használt lakóingatlanra vonatkozik a becsült érték 0% ÁFA-t tartalmaz.

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 értékbecslő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/59589/2022

2022.02.03

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11510/45/A/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	esetmi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

lakás	67	1 1	71/1000	Önkormányzat
-------	----	-----	---------	--------------

Bejegyző határozat: 100049/1/2015/15.05.19

1. bejegyző határozat: 133416/1/1996/96.07.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133416/1/1996/96.07.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

"A" ÉPÜLET

ALAGSORI ALAPRAJZ

M = 1 : 100

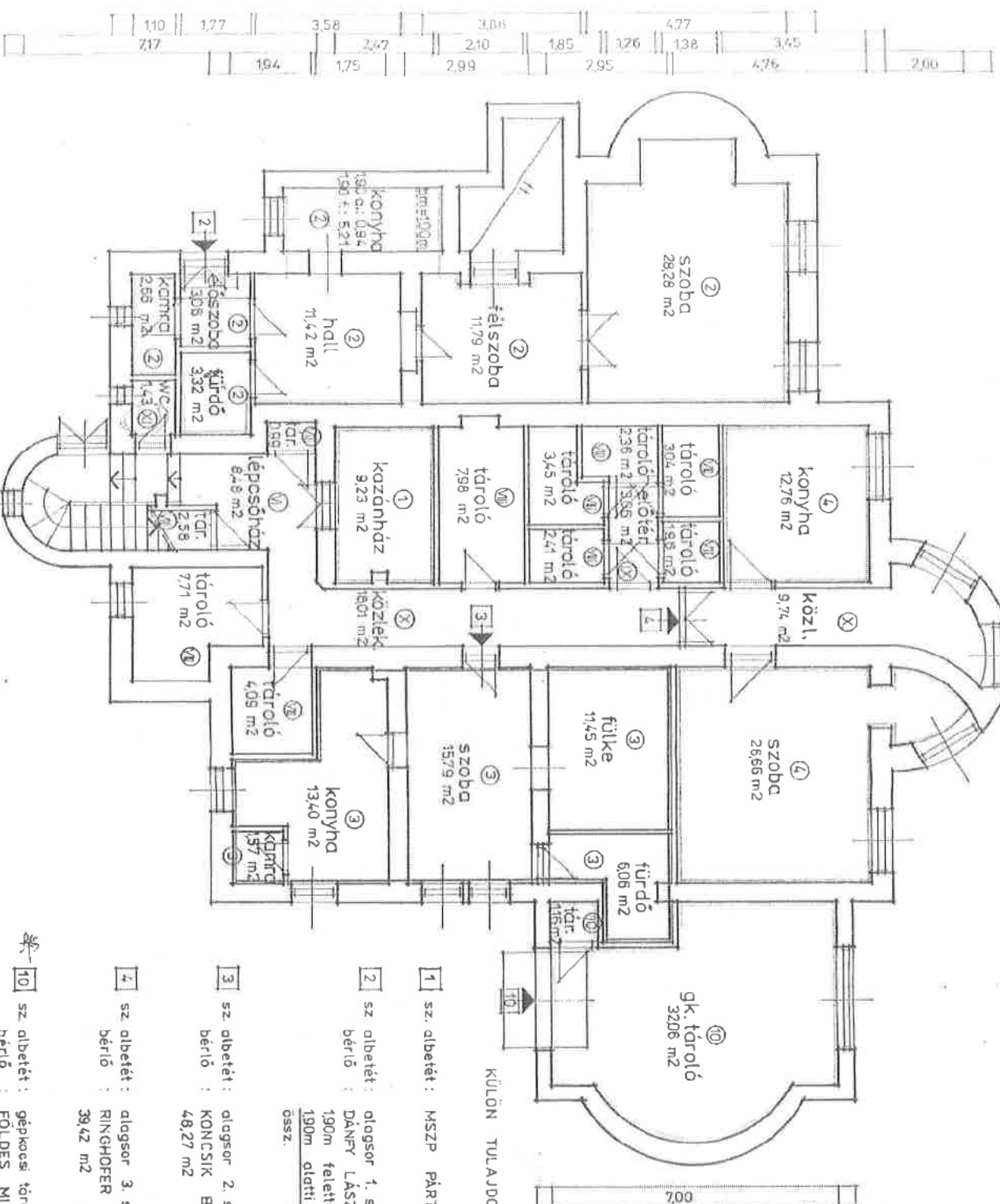
KÖZÖS TULAJDON :

VI	LÉPCSŐHÁZ	8,48 m ²
VII	TÁROLÓK	(30,4 + 19,8 + 2,38 + 3,45 + 2,41 + 7,98 + 0,99 + 2,58 + 4,09 + 7,71) = 36,57 m ²
IX	TÁROLÓ ELŐTÉR	3,06 m ²
X	KÖZLEKEDŐ	18,01 + 9,74 = 27,75 m ²
XI	WC	1,43 m ²

KÜLÖN TULAJDON :

- [1] sz. albetét : MSZP PÁRTIRODA lsd. 2. sz. tervén
- [2] sz. albetét : olagsor 1. sz. lakás
DÁNFY LÁSZLÓNÉ és DÁNFY LÁSZLÓ
1,90m feletti: 55,74 m²
1,90m alatti: 0,94 m²
össz. : 56,68 m²
- [3] sz. albetét : olagsor 2. sz. lakás
KONCSIK BÉLÁNÉ
46,27 m²
- [4] sz. albetét : olagsor 3. sz. lakás
RINGHOFER ESZTER
39,42 m²

[10] sz. albetét : gépkocsitároló
bérlet : FOLDES MIKLÓS
33,22 m²



157	319	380	140	5,29	129
173	196	2,35	198	155	

109	538	220	142	140	5,15	122	101	4,49	140
3,18	2,34	130	140	3,88	101	3,30			

Budapest II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz.
Társasház
alapító okirata

E-(MT)/96.

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi 1105 számú tulajdoni lapon 11510/45 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az 1994. évi XVII tv.-i módosított 1993 évi LXXVIII tv. 51.§. I. bek. alapján (továbbiakban: törvény) 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a törvény alapján értékesítve - a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

A/ Közös tulajdon

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

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- | | | |
|---|--|------------------------|
| I. | Telek | 2794.00 m ² |
| II. | Kerítés a kapukkal | |
| III. | Elektromos, víz, gáz és alapszatornavezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig. | |
| "A" jelű épület közös tulajdonba kerülő részei. | | |
| IV. | Padlástér a burkolattal | 190.92 m ² |
| V. | Lapostető (34.12 + 8.38 m ²) | 42.50 m ² |
| VI. | Lépcsőház a burkolattal, korláttal (8.48+8.80+11.28+13.23) | |
| VII. | II. emeleti előtér a burkolattal | 16.03 m ² |
| VIII. | Alagsori tárolók(3.04+1.96+2.36+3.45+2.41+7.98+0.99+2.58+4.09+7.71m) ² | 36.57 m ² |

Budapest II. ker. Szilágy Erzsébet fasor 73. sz.
Társasház
alapító okirata

IX.	Tároló előtér	3.06 m ²
X.	Alagsori közlekedő	27.75 m ²
XI.	Alagsori wc	1.43 m ²
XII.	Lépcsőház feletti fémlemezes kistető	27.08 m ²
XIII.	Alapok és felépítmények, kémények	
XIV.	Födémek a burkolatok nélkül	
XV.	Tetőszerkezet	
XVI.	Tetőhéjalás	
XVII.	Épületbádogos szerkezetek a tetőkibúvókkal	
XVIII.	Teraszok, feljárólépcső, és ablakparapetek ballusztéres korlátjai	
XIX.	Homlokzat a lábazattal	
XX.	Épület körüli járda	

"B" jelű épület közös tulajdonba kerülő részei.

- XXI. Alapok és felépítmények
- XXII. Nyílászárószerkezetek
- XXIII. Tetőzet a tetőfedéssel
- XXIV. Homlokzatvakolatok

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

III.

B/ Külön tulajdon

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

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

Budapest II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz.
Társasház
alaplító okirata

"A" jelű épület:

1. A Magyar Államot illeti a terveken **1. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. iroda magasföldszinti rész: belépő, 2 wc előtér, pisoire, 3 wc, előtér, iroda, tanácsolterem, emeleti szint: lépcső, előtér, 3 iroda, tanácskozó, közlekedő, konyha, tároló, 2 wc előtér, pisoire, 3 WC. helyiségekből álló iroda, + alagsori kazánház(9.23 m²) összesen 353.82 m² (kerekítve: 354 m²) alapterülettel, + terasz (fél alapterülettel 2.26 m²) + terasz (fél alapterülettel 2.12 m²) + terasz (fél alapterülettel 23.73 m²) + terasz (fél alapterülettel 4.53 m²) + előlépcső (fél alapterülettel 7.71 m²) összesen 394.16 m² kerekítve 394 m² és a közös tulajdonból 415/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 447/1000.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. ags. 1.sz. alatti lakás. 1.5 szoba, előszoba, hall, , konyha, fürdő a WC.-vel, kamra helyiségből álló öröklakás, 65.74 m² (kerekítve 66 m²) alapterülettel + 1.90 m alatti rész(0.94 m²) összesen 66.68 m² (kerekítve 67 m²) és a közös tulajdonból 71/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 76/1000.
3. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **3. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. ags. 2.sz. alatti lakás. szoba, konyha, fürdő a WC.-vel, kamra, fürke helyiségből álló öröklakás, 48.27 m² alapterülettel (kerekítve 48 m²) és a közös tulajdonból 51/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 54/1000.
4. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **4. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. ags. 3.sz. alatti lakás szoba, konyha helyiségből álló öröklakás, 39.42 m² alapterülettel (kerekítve 39 m²) és a közös tulajdonból 41/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 44/1000.
5. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. mgfsz. 1.sz. alatti lakás. 2.5 szoba, előszoba, , konyha, fürdő I. a WC.-vel, kamra, konyha, étkező, gardrob, közlekedő helyiségből álló öröklakás, 89.39 m² alapterülettel (kerekítve 89m²) + 1.90 m alatti rész (fürdő II. 3.93 m²) + terasz(fél alapterülettel 22.08 m² összesen 115.40 m² (kerekítve 115 m²) és a közös.tulajdonból 121/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 130/1000.
6. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **6. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. II. em. 1.sz. alatti lakás. 2 szoba, előszoba, átjáró, konyha, fürdő a WC.-vel helyiségből álló öröklakás, 52.98 m² alapterülettel (kerekítve 53 m²) és a közös tulajdonból 56/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 60/1000.

7. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. II. 2. sz. alatti lakás. 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő a WC.-vel, kamra helyiségből álló öröklakás, 57.56 m² (kerekítve 58 m²) alapterülettel + terasz (fél alapterülettel 4.78 m²) összesen 62.34 m² (kerekítve 62 m²) és a közös tulajdonból 65/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 70/1000.
8. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. II. 3. sz. alatti lakás. szoba, előszoba, konyha, fürdő a WC.-vel, kamra helyiségből álló öröklakás, 34.52 m² alapterülettel (kerekítve 35 m²) és a közös tulajdonból 37/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 40/1000.
9. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73. II. 4. sz. alatti lakás. szoba, előszoba, konyha, fürdő a WC.-vel, kamra helyiségből álló öröklakás, 37.36 m² alapterülettel (kerekítve 37 m²) és a közös tulajdonból 39/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 42/1000.
10. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73.sz. alagsori gépkocsitároló tároló, gépkocsitároló 33.22 m² alapterülettel (kerekítve 33 m²) és a közös tulajdonból 35/1000 hányadrész, valamint az "A" épületen belüli költségviselési hányad 37/1000.

"B" jelű épület:

11. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73.sz. alagsori gépkocsitároló 14.81 m² alapterülettel (kerekítve 15 m²) és a közös tulajdonból 16/1000 hányadrész, valamint az "B" épületen belüli költségviselési hányad 50/100.
12. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73.sz. alagsori gépkocsitároló 14.81 m² alapterülettel (kerekítve 15 m²) és a közös tulajdonból 16/1000 hányadrész, valamint az "B" épületen belüli költségviselési hányad 50/100.

"C" jelű épület:

13. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 13. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73.sz. alagsori gépkocsitároló 12.54 m² alapterülettel (kerekítve 12 m²) és a közös tulajdonból 13/1000 hányadrész, valamint a "C" épületen belüli költségviselési hányad 100/100.

“D” jelű épület:

14. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73.sz. alagsori gépkocsitároló 13.46 m² alapterülettel (kerekítve 13 m²) és a közös tulajdonból 13/1000 hányadrész, valamint a “D” épületen belüli költségviselési hányad 100/100.

“E” jelű épület:

15. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15. sorszámmal jelölt Budapest, II., Szilágyi Erzsébet fasor 73.sz. alagsori gépkocsitároló 10.80 m² alapterülettel (kerekítve 11 m²) és a közös tulajdonból 11/1000 hányadrész, valamint az “E” épületen belüli költségviselési hányad 100/100.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi II. ker. Önkormányzat a Földhivataltól kéri fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó I. sorszám alatti telket, II. sorszám alatti kerítést a kapukkal, a III. sorszám alatti vezetékeket, továbbá az “A” jelű épületre vonatkozóan az építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket IV.-XX. sorszám alatti a “B” jelű épületre vonatkozóan az alapok és felépítmények, nyílászáró szerkezeteket, tetőzetet, homlokzatvakolatokat XXI.-XXIV. sorszám alatti önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanoként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasház tulajdon egysége

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

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

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

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

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

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

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

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

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

4. Építkezés

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

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/pontja I-III. sorszám alatt felsoroltak fenntartásával (karbantartás, felújítás) tulajdoni hányaduk szerint viselik, az "A" épület tulajdonostársai IV.-XX. sorszám alatt felsorolt építményrészek berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget az a épületen belüli tulajdoni hányaduk szerint viselik. A "B" épület (nem lakás céljára szolgáló helyiségek) tulajdonostársai XXI.-XXIV. sorszám alatt felsorolt építményrészek berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget a "B". épületen belüli tulajdoni hányaduk szerint viselik. A "C". "D". "E" (nem lakás céljára szolgáló helyiségek) épületek tulajdonosai az építmények fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget kizárólagosan az épületen belüli költségviselési hányaduk szerint viselik.

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

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

A Kincstári Vagyoni Igazgatóság a közös és felújítási költséget tulajdoni hányada arányában / számlák, bizonylatok / bemutatása után fizeti - tekintettel arra, hogy költségviselési szerv-.

Budapest II. ker. Szilágy Erzsébet fasor 73. sz.
Társasház
alapító okirata

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

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

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

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

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

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

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

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli 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 hányaduk és nem pedig a hányaduk tulajdonosainak száma szerint történik.

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

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

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

Egyhangú határozat szükséges:

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

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

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

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

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

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörében tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

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

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

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. Kívánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

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

A számadásik jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szevek előtt.

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

Budapest II. ker. Szilágy Erzsébet fasor 73. sz.

Társasház
alapító okirata

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

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

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

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

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

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

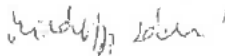
A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.


Budapest, 1996. március 19.

Ellenjegyezte:

DR. MARIASI KAROLY
VEZETŐ JOGTANÁCSOS



 20 9
a Magyar Állam képviseletében


A Főv. II. ker. Önkormányzat megbízásából
Dr. Weigl Róbert
EVE TEXT KFT.
ügyvezető igazgató





homlokzat



homlokzatok

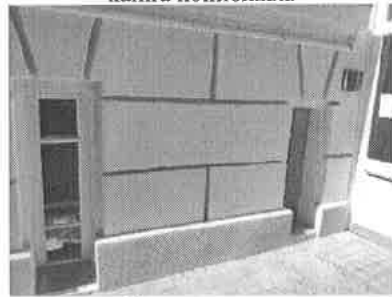
bejárat



kamra homlokzata



nappali



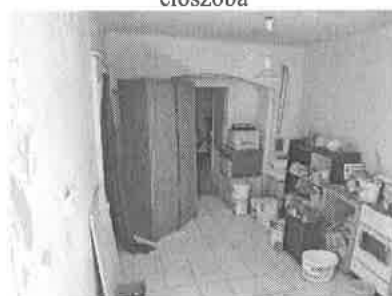
nappali



előszoba



hall



fürdő-wc



elektromos mérő



konyha



gázóra

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

Név: Havasi Csaba**Cím: Szilágyi Erzsébet fasor 73.1.a (nem lakáscélú helyiség)**Egyenleg (2023.06.07-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	1.336 Ft	(1.052 Ft + 284 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	298 Ft	(235 Ft + 63 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	1.634 Ft	(1.287 Ft + 347 Ft)

Késedelmi kamat (2023.06.07-ig):**478 Ft**

Kamat mérték: szerződés szerinti,


Utolsó – 2023. június hónapra vonatkozó – 2023.05.22.-én kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2023.06.05.:

Bérleti díj (nettó+áfa):	145.542 Ft	(114.600 Ft + 30.942 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	31.650 Ft	(24.921 Ft + 6.729 Ft)
Közös költség korr. (nettó+áfa):	817 Ft	(643 Ft + 174 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	178.009 Ft	(140.164 Ft + 37.845 Ft)

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

Budapest, 2023. június 08.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821888-2-41


Harján Dávid
vezérigazgató



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

23. melléklet

Hornyák László

Feladó: Rádl Zoltán <Radl.Zoltan@vf2.hu>
Küldve: csütörtök 2022. április 7 17:20
Címzett: Hornyák László
Másolatot kap: Toók Gabriella; Németi Erika; Mák Edvin
Tárgy: RE: Tájékoztatás kérés Szilágyi Erzsébet fasor 73. as. 1.

Nyomon követés jelölője:

Flag for follow up

Jelölő állapota:

Megjelölt

Kedves László!

A helyiség lakáshasználatra történő visszaállításához a konyhát ki kell alakítani, valamint javasolt a konvektoros fűtést központi cirko fűtési rendszerre átalakítani. A nevezett ingatlan 67 m²-es. Tapasztalatunk szerint ma egy lakás teljeskörű felújításának becsült költsége 250.000-300.000,-Ft + ÁFA/m² a javasolt változtatások figyelembevétele esetén. További költség a fűtési rendszerrel kapcsolatos tervezés.

Amennyiben pontos költségre van szükségetek konkrét árajánlatok beszerzésére van szükség, amelynek ma már több több tízezer Ft-os bekerülése is lehet, amennyiben nem kerül megrendelésre a munka.

Ha kéritek, megrendeljük a tételes kivitelezői árajánlat készítését és a tervezési ajánlatot az egyedi központi fűtésre.

üdvözlettel:

Rádl Zoltán
műszaki vezető



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

iroda: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

tel.: +36 1 5999 063

fax: +36 1 5999 061

mobil: +36 20 360 60 54

email: radl.zoltan@vf2.hu

From: Hornyák László [mailto:Hornyak.Laszlo@masodikkerulet.hu]

Sent: Wednesday, April 6, 2022 12:07 PM

To: Rádl Zoltán

Cc: Toók Gabriella; Németi Erika; Mák Edvin

Subject: Tájékoztatás kérés Szilágyi Erzsébet fasor 73. as. 1.

Kedves Zoltán!

Szeretnénk a segítségeteket kérni abban, hogy a 11510/45/A/2 helyrajzi számú Szilágyi Erzsébet fasor. 73. alagsor 1. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban lakásként feltüntetett, de a lakásgazdálkodásból évekkel ezelőtt kivont ingatlan ismételten lakásként történő hasznosítása esetén a rendeltetésszerű használat biztosításához milyen karbantartási, felújítási munkák elvégzése szükséges, és milyen összegű lenne ezen munkák várható költsége. Az ingatlanra bérbevételi kérelem érkezett be, de a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság nem tűzte napirendjére

elbírálását, mert felmerült bennük, hogy lakásként hasznosítanák az ingatlant a későbbiekben. Emiatt volna szükségünk a kért adatokra.

Segítségeket előre is köszönjük.

Hornyák László
helyiséggazdálkodási ügyintéző
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Gazdasági Igazgatóság
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Telefon: 06-1/346-5477

Fax: 06-1/346-5528



E-mail: hornyak.laszlo@masodikkerulet.hu

Honlap: www.masodikkerulet.hu