

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
2023. június 26-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató
Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Döntés a Budapest, II. kerület Orgona utca 7. alagsor 2. szám alatt található lakás értékesítéséről
Ügyintéző: dr. Endréné dr. Varga Lúcia
Ügyiratszám: XI-2/2023

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, II. kerület 13001/0/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben **1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor ajtó: 2.** szám alatt található, 30 m² alapterületű „lakás” megnevezésű üresen álló ingatlan (1. sz. melléklet - tulajdoni lap).

Az ingatlan adatai:

- a) helyrajzi szám: 13001/0/A/3
- b) alapterülete: 30 / 38 m² (ingatlan-nyilvántartás szerint / valóságban)
- c) megnevezés: „lakás”
- d) tulajdoni hányad: 55/1000

A társasház öt lakásból és kettő helyiségből áll, **az Önkormányzat tulajdonát csak a fent nevezett lakás, valamint az ahhoz tartozó 55/1000 tulajdoni hányad képezi.**

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület Orgona utca 7. szám alatti ingatlan régészeti védelemmel érintett 70015 azonosító számon (Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál) régészeti lelőhelyen, továbbá világörökségi védelem alatt áll 30497 azonosító számon (A budai termálkarszt barlangrendszerei védőövezet), műemléki védelem alatt nem áll. A 13001 hrsz.-ú tulajdoni lap 168914/1/2012/12.09.21. számú bejegyző határozata szerint barlang felszíni védőövezete (2. sz. melléklet – 13001/0 hrsz.-ú tulajdoni lap).

Az ingatlan a Budapest II. kerületben, Rózsadomb városrészben, az Orgona utca Bolyai utca kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetében egy társasház alagsori lakása.

A lakás területét az alapító okiratban közös területként feltüntetett XI. jelű tároló terhére 8 m²-rel bővítették, ennek alapító okiraton, valamint a földhivatali nyilvántartáson való átvezetése azonban nem történt meg.

A szűkebb környék szabadon állóan, jellemzően társasházzá alakított villaépületekkel beépített, magas presztízsű budai lakóövezet, a Budai Gyermekkorház szomszédságában. A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú társasházakkal családi és sorházakkal, valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet. Az Orgona utca enyhe lejtésű, jó burkolatminőségű közút, csekély mértékű áthaladó gépjárműforgalommal.

Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek jók, a belváros a 250 méteren belül elérhető 91, 191 és 291-es busszal közelíthető meg; a legközelebbi metróállomás (Széll Kálmán tér), a HÉV (Margit hídi állomás), valamint a Budát Pesttel összekötő 4/6-os villamos megállója 1-1,5 kilométerre található.

A szecessziós jegyeket mutató társasház (villa) 1910-ben épült, hagyományos téglá szerkezetű, poroszüveg födémes, 4 szintes (alagsor, földszint, 2 emelet) épület. A ház 7 albetétet tartalmaz, melyek részben belső, részben külső lépcsőkön közelíthetők meg. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs.

A lakás az alagsori folyosóról közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű, az előtérből szoba, konyha és a fürdő, WC nyílik. A lakás falai vakoltak, festettek, a padozat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetűek. A lakás szakipari szerkezetei teljesen felújítandó állapotúak, a falak vizesednek, a vakolat mállik, a közfalakon mozgásra utaló repedések láthatóak. Az épületgépészeti rendszerek működésképtelenek, a szaniterek hiányosak. A lakás műszaki állapota új ingatlanhoz viszonyítva 75-80 %-os.

A Budapest, II. kerület Orgona utca 7. szám alatti társasház 1989. szeptember 11. napján kelt Alapító Okirata 3./ pontja szerint az alaprajzon és a műleírásban 3. sz. 3702/3 tulajdoni lapon, 13001/A/3 hrsz. alatt felvetett egy szoba-konyha, WC helyiségekből álló 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 4,06 m² /2,03 m²/ alapterületű pincével, valamint a közös tulajdonból 55/1000 tulajdoni hányad tartozik (3. sz. melléklet – alapító okirat és 4. sz. melléklet – alagsori alaprajz).

Az alaprajzon a szoba és konyha a folyosóról külön-külön nyílik, azonban a valóságban a folyosóról csak egy ajtó nyílik, amin keresztül egy közlekedőbe jutunk, onnan nyílik balra egy szoba, középről a konyha és jobbról a fürdőszoba.

Az 1993. május 17. napján kelt Társasház Alapító Okiratának módosítása szerint a közös tulajdon XI. pontja megszűnik (5. sz. melléklet – alapító okirat módosítás). A külön tulajdoni albetétek 3. és 4. pontjai az alábbiak szerint módosulnak:

- alagsor 2. szám alatti szoba, félszoba, fürdőszoba, konyha, előszoba helyiségekből álló 45 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 77/1000 tulajdoni hányad;
- a II. kerület Önkormányzat tulajdonát illeti a terveken a 4. számmal jelölt alagsori raktár és előtér helyiségekből álló 25 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 43/1000 tulajdoni hányad.

A módosításra azért került sor, mert a fenti két albetét alapterülete átépítés következtében változott, a XI. számmal jelölt helyiség a közös tulajdonból törlésre került.

Az Alapító Okirat módosítás mellékletét képezi a Robart Építész Tervező és Kereskedelmi Kft. felmérési terve, ami 1993. március hónapban készült (6. sz. melléklet – felmérési terv 1993.). A felmérési terv szerint:

szoba	16,0 m ²
szoba	8,9 m ²
fürdőszoba	5,0 m ²
konyha	8,1 m ²
közlekedő	6,8 m ²
a lakás össz. alapterülete	44,8 m ²

Ezen Alapító Okirat módosítás nem került aláírásra az összes tulajdonos által, nem került sor a módosítás bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba.

A Társasház tulajdonosai között évek óta elhúzódó peres eljárások vannak folyamatban, ezért nem lehetett a Társasház Alapító Okiratát módosítani, és az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni a lakás tényleges hasznos alapterületét.

Az Architive Concept által 2023. március 30. napján elkészített felmérési terve alapján a **lakás 38,02 m² alapterületű, közlekedő, szoba, konyha és fürdő helyiségekből áll (7. sz. melléklet – felmérési terv 2023.).**

szoba	16,47 m ²
konyha	8,97 m ²
fürdőszoba	5,15 m ²
közlekedő	7,43 m ²
a lakás össz. alapterülete	38,02 m ²

Ennek megfelelően a lakás a valóságban közlekedő, szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből áll és 8 m²-nyi területtel nagyobb, mint az 1989. szeptember 11. napján kelt társasházi Alapító Okiratban és a mellékletével szolgáló alagsori alaprajzon, s nem így szerepel a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban, hanem a változás előtti 30 m² területtel...

A Társasház tulajdonosai között évek óta elhúzódó peres eljárások voltak/vannak folyamatban. Az [REDACTED] és társai felperesek által a [REDACTED] és társai – köztük a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat IV. r. – alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt indított, a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt [REDACTED] szám alatt folyamatban lévő peres eljárás során a perfelvételi tárgyaláson kiderült, hogy a felperesek folyamatosan **újabb és újabb peres eljárásokat indítanak a társasház és a társasház tulajdonostársai, köztük az Önkormányzat ellen.**

A nyilvánvalóan alaptalan perek megindítása évek óta tart. A fent körülírt önkormányzati lakás **üresen áll** több, mint húsz éve.

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

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

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

A **1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor ajtó: 2.** szám alatti 30 m² (a valóságban 38 m²) alapterületű önkormányzati lakás nem alkalmas bérbeadásra, a használatbavétele előtt teljes felújítás szükséges, mely nagy költséggel járna, továbbá évek óta peres eljárások vannak folyamatban a

Társasház tulajdonosai között, ezért javasoljuk értékesíteni az ingatlant elsősorban a Társasház tulajdonosai között meghirdetett zártkörű versenytárgyalás során, illetve a zártkörű versenytárgyalás eredménytelensége esetén nyilvános pályázaton.

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

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

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú lakás forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A **Bering Studio Kft. 16.000.000,- Ft** összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét a 2023. május 24-én kelt értékbecslésben, az **Immowell 2002 Kft. 24.800.000,- Ft** összegben állapította meg a nevezett lakás forgalmi értékét a 2023. április 21-én kelt értékbecslés alapján (8. melléklet - értékbecslések).

A **Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdésében** foglaltak alapján a vagyontárgy kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt, amely Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja alapján 2023. évben 25,0 millió forint. Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárat ajánlja. A lakás értékbecslők által megállapított forgalmi értéke a 25 Mft-ot nem éri el, de a Társasház tulajdonostársai közötti jogvita indokolja a versenytárgyalás útján történő értékesítést.

A **Vagyonrendelet 20. § (2)-(3) bekezdéseiben és 23/A §-ában** foglaltak értelmében a vásárlásra jogosult a vételárat a szerződéskötéskor egy összegben, illetve hitel igénybevétele esetén két részletben köteles megfizetni. Hitel igénybevétele esetén szerződéskötéskor legalább a vételár húsz százalékát kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész teljesítésének határideje a szerződéskötés napjától számított százhusz naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított **hat hónapig** történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

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

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

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

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

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

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

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

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslatok:

A./

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Budapest II. kerület 13001/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor ajtó: 2 szám** alatt lévő 30 m² (felmérési terv szerint a valóságban 38 m²) alapterületű üresen álló „lakás” megnevezésű ingatlant ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján **24.800.000,- Ft induló áron a Budapest, Orgona utca 7. szám alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetendő zártkörű versenytárgyaláson értékesíti, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg és a lakás alapterülete tekintetében az Önkormányzat a szavatossági jogokat kizárja.**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy amennyiben a Budapest II. kerület 13001/0 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Orgona utca 7. szám alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetett **zártkörű versenytárgyalás eredménytelen**, akkor a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonát képező Budapest II. kerület 13001/0/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor ajtó: 2. szám alatt található az ingatlan-nyilvántartás szerint 30 m² (felmérési terv szerint a

valóságban 38 m²) alapterületű, üresen álló „lakás” megnevezésű ingatlant ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján, **nyilvános versenytárgyaláson értékesíti, a versenytárgyalás induló árát 24.800.000,- Ft összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10 %-ában határozza meg és a lakás alapterülete tekintetében az Önkormányzat a szavatossági jogokat kizárja.**

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

Az ingatlan nyilvántartás adatai szerint a Budapest, II. kerület 13001/0/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor ajtó: 2. szám alatt található „lakás” 30 m² alapterületű, azonban a 2023. március 30. napján készült felmérési terv szerint:

szoba	16,47 m ²
konyha	8,97 m ²
fürdő	5,15 m ²
közlekedő	7,43 m ²
összes hasznos alapterület	38,02 m²

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

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

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

A Bizottság úgy dönt, hogy az értékesítésből befolyó vételárat kizárólagosan önkormányzati lakások felújítására használja fel.

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

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné gazdasági igazgató

Határidő: 2023. december 31.

B./

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 13001/0/A/3 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben a **1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor ajtó: 2.** szám alatt nyilvántartott 30 m² (felmérési terv szerint a valóságban 38 m²) alapterületű üresen álló „lakás” megnevezésű ingatlant jelenleg nem értékesíti.

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

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné gazdasági igazgató

Határidő: 2023. július 31.

Budapest, 2023. június 19.

Örsi Gergely

Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ tulajdoni lap
- 2./ 13001/0 hrsz.-ú tulajdoni lap
- 3./ alapító okirat
- 4./ alagsori alaprajz
- 5./ alapító okirat módosítás
- 6./ felmérési terv 1993.
- 7./ felmérési terv 2023.
- 8./ értébecslések



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/208867/2023

2023.05.25

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13001/0/A/3 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 7. alagsor. ajtó:2.

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

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

lakás	30	1 0	55/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.02.23

2. bejegyző határozat: 91000/1989/1989.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1994/1994.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/158394/2023

2023.04.21

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13001 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1165 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar	0	1165	0.00	
-------------------------	---	------	------	--

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 168914/1/2012/12.09.21

Barlang felszíni védőövezete

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91000/1989/1989.09.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot a 13001/A/1-13001/A/7 számú tulajdoni lapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 414585/1/2004/04.12.30

törölő határozat: 168027/2/2017/17.10.25

- az SZMSZ becsatolásra került.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 169329/1/2022/22.10.14

- szervezeti és Működési Szabályzat benyújtása (házirenddel).

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

Alapító Okirat olyan hét lakásos 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 3702 számú tulajdoni lapon 13001 hrsz. alatti, természetben a Budapest, II. Örgöny u. 7. 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 mellékelte tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelte műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nemlakás 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 mindenkor a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

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

- I. telek 1.165.0 m²
- II. alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, földem /burkolatok nélkül/ gerendák, koszoruk, áthidalók
- III. tetőszerkezet: fedélszék, külső pala héjalással, bádogos szerkezetek
- IV. homlokzati vakolatok, lábazatok, homlokzati nyílászárók, mellvédek
- V. kerítés bejárati kapuval
- VI. épület körüli betonjárda
- VII. vízvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig, vízóraakna,

VIII.	vizóra, kerticsap csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig	
IX.	elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig	
X.	alagsori folyosó	10.63 m ²
XI.	közös tárolóhelyiség pincében	9,20 m ²
XII.	külső lépcsők	5,42 m ² 4,42 m ²
XIII.	lépcsőházi pihenők /korlátok fszt. fszt. - I. em. I. em. - II. em.	3,00 m ² 1,80 m ² 2,00 m ² 1,80 m ² 2,00 m ²
XIV.	lépcsők /korlátok/ pince - fszt. járda szint fszt. /járda szint/ mgafsz. mfszt. - I. em.	1,65 m ² 1,73 m ² 5,13 m ²
XV.	padláster II. em. tetőtér	14,04 m ² 11,72 m ² 35,80 m ²
	X.-XV. összesen	<hr/> 104,60 m ²

A közös tulajdonjog a földrészlet /telek/ és az itt felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes társasházöröklakások mindenkori tulajdonosait a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti.

Fentiek alapján az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képezik általában mindazok a szerkezetek, beépített szerelvények és létesítmények, amelyek a lakást határoló falakon belül nyertek elhelyezést és szerkezeti egységükben az öröklakást alkotják. Ide értendők a külön illetőségek belső hátfalának része, a homlokzati falak vakolása, a lakás területén lévő nyílászárószerkezetek.

2. A közös tulajdon 1000/1000 tulajdoni hányad.

B. Külön tulajdon

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

Az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszerelésével az alábbiak

szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával. -

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 1. sz. 37o2/1 tulajdoni lapon, 13o01/A/1 hrsz. alatt felvett 15 m2 alapterületű gépkocsitároló, amelyhez a közös tulajdonból 26/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 2. sz. 37o2/2 tulajdoni lapon, 13o01/A/2 hrsz. alatt felvett, 37 m2 alapterületű egy szoba, konyha, előszoba, WC., helyiségekből álló öröklakás, a hozzátartozó 4,2o m2 / 2,1o m2 / pincével, valamint a közös tulajdonból 68/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II. ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 3. sz. 37o2/3 tulajdoni lapon, 13o01/A/3 hrsz. alatt felvett, egy szoba-konyha, WC., helyiségekből álló 3o m2 alapterületű öröklakás, a hozzátartozó 4,06 m2 / 2,03 m2 / alapterületű pincével, valamint a közös tulajdonból 55/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 4. sz. 37o2/4 tulajdoni lapon, 13o01/A/4 hrsz. alatt felvett, 29 m2 alapterületű raktár, / 3 helyiségből áll/, valamint a közös tulajdonból 5o/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 5./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 5. sz. 37o2/5 tulajdoni lapon, 13o01/A/5 hrsz. alatt felvett, I. em. 1.sz. alatti 164 m2 alapterületű három szoba, előszoba, plusz előszoba /lépcsővel/ fedett bejárat, hall, fürdőszoba, WC., konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás a hozzátartozó 2o,8o m2 / 1o,4o m2 / alapterületű terasszal, 17,45 m2 / 8,72 m2 / alapterületű pincével, valamint a közös tulajdonból 317/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 6./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 6. sz. 37o2/6 tulajdoni lapon, 13o01/6 hrsz. alatt felvett, I. em. 2.sz. alatti 168 m2 alapterületű négy és félszoba, előszoba, két közlekedő, fürdőszoba, konyha, kazánhelyiség, veranda helyiségekből álló öröklakás a hozzátartozó 4,6o m2 / 2,3o m2 / alapterületű pincével, valamint

a közös tulajdonból 294/1000 tulajdoni hányad tartozik.

- 7./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 7. sz. 3702/7 tulajdoni lapon, 13001/7 hrsz. alatt felvett, tetőtér 1.sz. alatti, 96 m² alapterületű két szoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, kazán, tároló helységekből álló öröklakás, a hozzátartozó 13,54 m² / 6,77 m² / alapterületű terasszal, 13,44 m² / 6,72 m² / pincével, valamint a közös tulajdonból 190/1000 tulajdoni hányad tartozik.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat kérni fogja a Földhivataltól, hogy társasházalapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I. - XV. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdonnal együtt önálló ingatlanként, mint külön - külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti viszonya

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak /társasház-öröklakás./ Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is a használat megosztásával. A társasház-öröklakás, illetőleg a közös tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonsrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

1. Birtoklás, használat, rendelkezési jog, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezési joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fel léphet. A külön tulajdonban lévő öröklakás értékesítése esetén a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog.

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

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

A tulajdonostársak ettől eltérőleg is megállapodhatnak, azonban a telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagos használata nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt használ kizárólagosan, többlethasználata arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizet.

3. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulását.

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

4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések, fenntartásával /karbantartásával, felújításával/ járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I. - XV. sorszám alatt felvett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával /karbantartás/, járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

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

5. Öröklakások költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségeket az öröklakás mindenkorai tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja a másik öröklakás, vagy a közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az másik tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs megteheti.

6. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a tulajdonostársak állapítják meg.

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

7. A társasházközösség ügyeinek intézése

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak megállapodása, illetőleg a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs dönt.

A tulajdonostársak egyhangu határozata szükséges:

1. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.
2. A egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog haszonélvezetbe, vagy használatba adásához, biztosítékuk lekötéséhez, vagy más módon való megterheléshez.
3. Az alapító okirat módosításához.
4. A közös tulajdon megszüntetéséhez.

Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. -

A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti. A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.

Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, vagy tervezett munkálat feltétlenül szükséges, az állag megóvásához és fenn-tartásához.

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat rendelkezései, hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonosaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat rendelkezései 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 az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

9. Illetékkifizetésre vonatkozó utalás

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

Budapest, 1989. szeptember 11.

Ellenjegyezte:

Dr. Károly Kertész

Gulyás Főv. II. ker. Ingatlankezelő V.
Eldöntési Iroda
A Magyar Állam képviselőjében
Főv. II. ker. Ingatlankezelő V.

Architectural floor plan of a building, showing various rooms and their dimensions. The plan includes a scale of 1:100 and a north arrow.

Rooms and Dimensions:

- 1. KÉPZŐTEREM (Drawing Room): 4.60 m x 4.60 m
- 2. KONYHA (Kitchen): 19.04 m²
- 3. SZOFA (Sofa): 14.26 m²
- 4. KONYHA (Kitchen): 15.01 m²
- 5. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 6. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 7. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 8. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 9. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 10. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 11. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 12. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 13. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 14. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 15. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 16. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 17. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 18. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 19. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 20. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 21. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 22. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 23. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 24. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 25. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 26. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 27. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 28. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 29. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 30. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 31. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 32. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 33. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 34. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 35. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 36. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 37. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 38. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 39. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 40. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 41. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 42. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 43. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 44. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 45. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 46. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 47. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 48. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 49. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 50. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 51. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 52. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 53. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 54. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 55. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 56. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 57. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 58. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 59. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 60. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 61. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 62. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 63. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 64. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 65. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 66. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 67. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 68. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 69. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 70. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 71. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 72. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 73. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 74. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 75. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 76. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 77. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 78. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 79. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 80. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 81. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 82. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 83. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 84. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 85. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 86. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 87. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 88. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 89. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 90. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 91. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 92. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 93. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 94. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 95. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 96. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 97. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 98. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 99. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²
- 100. KONYHA (Kitchen): 15.45 m²

Scale: 1:100

North Arrow: (indicated by a line with an arrow pointing towards the top right)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATOT MÓDOSÍTÓ OKIRAT
A BUDAPEST II. KER. ORGONA U. 7. SZ. LAKÓÉPÜLETRŐL

Alulírottak mint a budapesti II. ker. 3702. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 13001 hrsz-ú, természetben Budapest II. ker. Orgona u. 7. sz. alatti társasház tulajdonosai az 1989. szeptember 11-én kelt és a 91000/1989. sz. határozattal 1989. szeptember 17-én bejegyzett társasház alapító okiratát a következők szerint módosítjuk:

I./ A közös tulajdon XI. pontja megszűnik.

II./ A külön tulajdoni albetétek 3. és 4. pontjai az alábbiak szerint módosulnak:

3./ A II. ker. Önkormányzat tulajdonát illeti a terveken 3. számmal jelölt alagsor 2. sz. alatti szoba, félszoba, fürdőszoba, konyha, előszoba helyiségekből álló 45 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 77/1000 tulajdoni hányad.

4./ A II. ker. Önkormányzat tulajdonát illeti a terveken 4. számmal jelölt alagsori raktár és előtér helyiségekből álló 25 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 43/1000 tulajdoni hányad.

III./ Az 1., 2., és az 5., 6. 7. albetétek tulajdoni hányadai az alapterületek változatlanul hagyása mellett az alábbiak szerint módosulnak:

1./ Az 1. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 25/1000.

2./ A 2. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 66/1000.

5./ Az 5. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 312/1000.

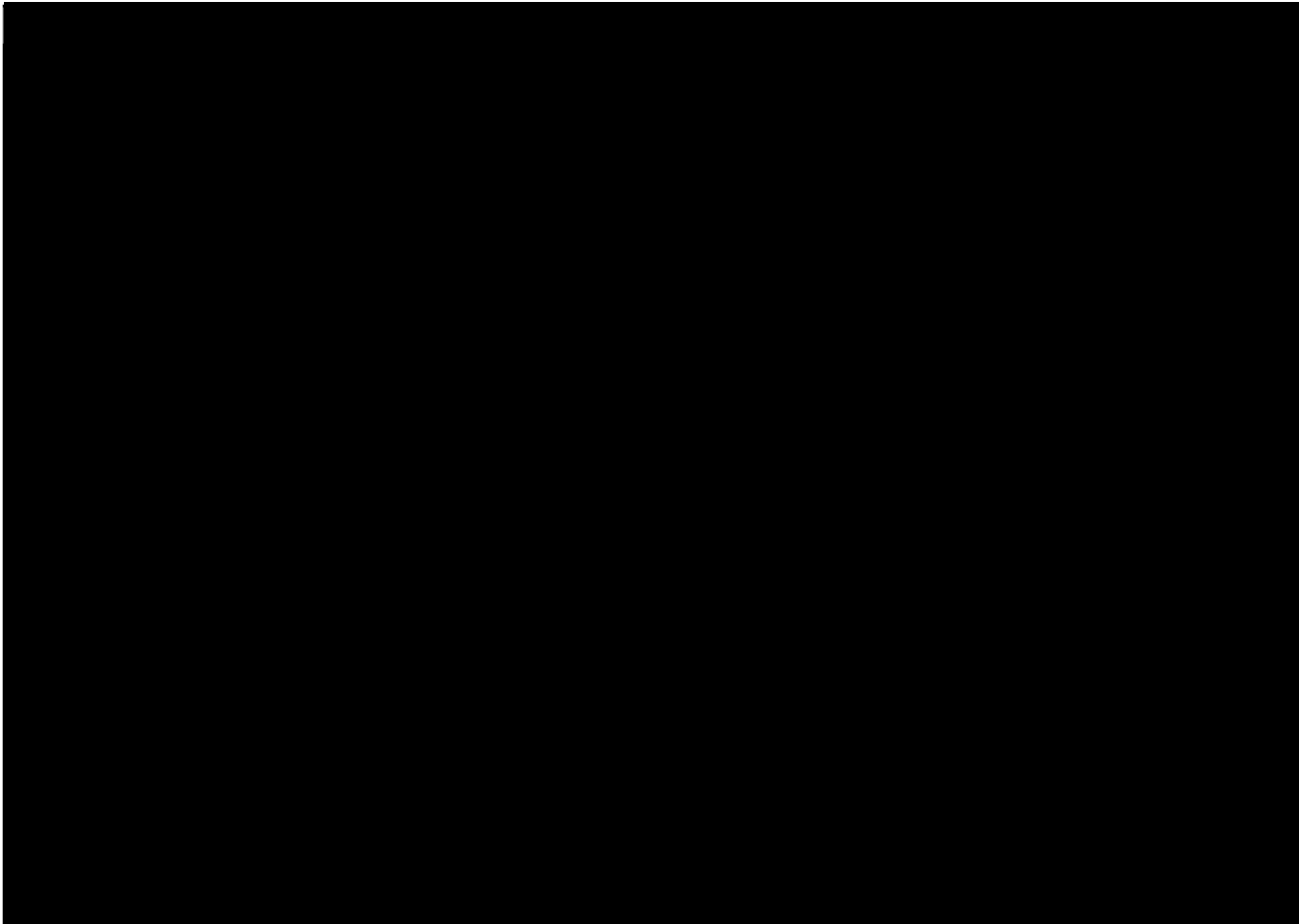
6./ A 6. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 290/1000.

7./ A 7. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 187/1000.

A módosításra azért került sor, mert a fenti két albetét alapterülete átépítés következtében változott, a XI. számmal jelölt helyiség a közös tulajdonból törlésre került.

A módosítás az eredeti alapító okirat egyéb rendelkezéseit nem érinti.

Kelt Budapesten, 1993. május 17. napján



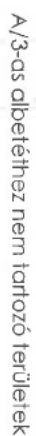
Készítette és ellenjegyezte:

Dr. K

Dr. KURILLA MÁRIA
ügyvéd
1013 Budapest I., Attila u. 41. sz. 3.
Tel.: 20-26-521
Ügyfélfogadás: K-Cs.: 16-19 óra

[illegible]

ROBERT KFT



SZOBA	16,47 m ²
KONYHA	8,97 m ²
FÜRDŐ	5,15 m ²
KÖZLEKEDŐ	7,43 m ²

38,02 m²

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

1023 Budapest, Orgona utca 7. als/2. szám alatti,

13001/0/A/3 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. május 24.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékebecslés zárása:	2023.05.24.
Az értékebecslés hatálya:	2023.08.24.
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:	1023 Budapest, Orgona utca 7. als/2. 13001/0/A/3
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 0 m ² 0 db épület: 30 (38) m ² 1 db

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Rózsadomb városrészben, az Orgona utca Bolyai utcai kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház alagsori lakása. A lakás területét az alapító okiratban közös területként feltüntetett XI. jelű tároló terhére 8 m²-rel bővítették, ennek alapító okiraton, valamint a földhivatali nyilvántartáson való átvezetése azonban nem történt meg. Megbízó kifejezett kérése, hogy a szakvéleményben a lakás értékét a bővített területtel együtt határozzuk meg. A szűkebb környék szabadonállóan, jellemzően társasházzá alakított villaépületekkel beépített, magas presztízsű budai lakóövezet, a Budai Gyermekkorház szomszédságában. A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú társasházakkal családi és sorházakkal valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet. Az Orgona utca enyhe lejtésű, jó burkolatminőségű közút, csekély mértékű áthaladó gépjárműforgalommal.

Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek jók, a belváros a 250 méteren belül elérhető 91, 191 és 291-es busszal közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás (Széll Kálmán tér), a HEV (Margit híd állomás), valamint a Budát Pesttel összekötő 4/6-os villamos megállója 1-1,5 kilométerre található. A szecessziós jegyeket mutató társasház (villa) 1910-ben épült, hagyományos téglá szerkezetű, poroszstüveg fűdéses, 4 szintes (alagsor, földszint, 2 emelet) épület. A ház 7 albetétet tartalmaz, melyek részben belső, részben külső lépcsőkön megközelíthetők. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs.

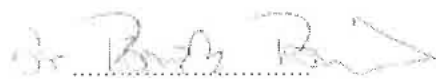
A vizsgált lakás az alagsori folyosóról közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű, az előtérből szoba, konyha és a fürdő-WC nyílik. A lakás falai vakoltak festettek, a padozat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei teljesen felújítandó állapotúak, a falak vizesednek, vakolat mállik, a közfalakon mozgásra utaló repedések láthatóak. Az épületgépészeti rendszerek működésképtelenek, a szaníterek hiányosak. A lakás műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 75-80 %-os. *Az ingatlan természetben azonosítható, az ingatlan-nyilvántartásban valószínűleg kisebb mérettel szerepel, az eltérés 8 m². Értékesítés előtt a jogi helyzet rendezése javasolt.*

Forgalmi érték:		375 Ft/EUR
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	16 000 000 Ft	42 667 EUR
Hozadéki értékelés szerint	16 000 000 Ft	42 667 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	16 000 000 Ft	42 667 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

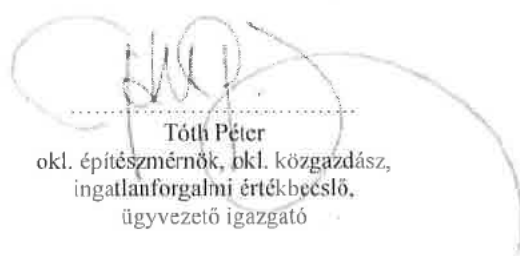
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. május 24.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékebecslő,



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

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

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

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

4. PIACI HELYZET**5. ÉRTÉKKÉPZÉS**

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS**MELLÉKLETEK**

- Tulajdoni lap másolat
- 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 1023 Budapest, Orgona 7. als/2 13001/0/A/3 forgalmi értékéről 2023. március 3-án készült értékbecslést. A tulajdoni lapon 30 m²-es lakás tényleges alapterülete a felmérési terv szerint 38 m². A 8 m²-es túlhasználat a korábbi XI. számú társasházi tulajdonú tároló terhére történik. A társasházi közös terület önkormányzati albetéthez csatolásának jogszerűségéről eddig semmilyen iratot nem bocsátottatok rendelkezésünkre. Megbízó kifejezett kérése, hogy a szakvéleményben a becsült értéket a jelenlegi tényleges használat alapján, 38 m²-es területre állapítsuk meg.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. november 24. / 2023. február 7.
- értékelés zárása 2023. május 24.
- értékelés hatálya 2023. augusztus 24. (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
- felmérési terv
- társasházi alapító okirat
- társasházi alapító okirat módosítás

2.2. Szakértői módszer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fenti módszerek közül az adott 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 vagyonerőtelés 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, Rózsadomb városrészben, az Orgona utca Bolyai utcai kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy társasház alagsori lakása. A lakás területét az alapító okiratban közös területként feltüntetett XI. jelű tároló terhére 8 m²-rel bővítették, ennek alapító okiraton, valamint a földhivatali nyilvántartáson való átvezetése azonban nem történt meg.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1023 Budapest, Orgona utca 7. als/2.
helyrajzi szám:	13001/0/A/3
terület (m ²):	30*
társasházi tul. hányad	55/1 000
helyiség típus:	lakás
tulajdonos:	Főváros II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)
tulajdoni hányad:	1/1
jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgalmak:	-
egyéb:	-
széljegy:	-

* az ingatlan területéhez kapcsolták és azzal együtt hasznosítják az alapító okiratban XI-es jelű közös tulajdonú tároló területtől 8 m²-t.

A vizsgált ingatlan tulajdoni viszonya a tulajdoni lap alapján rendezett, a természetben tapasztalt állapot miatt azonban rendezetlen.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlanok a Rózsadomb városrészben, az Orgona utca Bolyai utcai kereszteződésének közelében helyezkedik el. A szűkebb környék szabadonállóan, jellemzően társasházzá alakított villaépületekkel beépített, magas presztízssű budai lakóövezet, a Budai Gyermekkorház szomszédságában. A térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a városközpont könnyen elérhető, de a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel jól ellátott.

A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú társasházakkal családi és sorházakkal, valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet. Az Orgona utca enyhe lejtésű, jó burkolatminőségű közút, csekély mértékű áthaladó gépjárműforgalommal

Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek jók, a belváros a 250 méteren belül elérhető 91, 191 és 291-es busszal közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás (Széll Kálmán tér), a HEV (Margit híd állomás), valamint a Budát Pesttel összekötő 4/6-os villamos megállója 1-1,5 kilométerre található. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület fizető övezet.

3.3. Társasház

A szecessziós jegyeket mutató társasház (villa) 1910-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, poroszüveg födémes, 4 szintes (alagsor, földszint, 2 emelet) épület. A ház 7 albetétet tartalmaz, melyek részben belső, részben külső lépcsőkön megközelíthetők. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze, mely az épület középső részén helyezkedik el. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs.

3.4. Közművek, infrastruktúra

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

3.5. Albetét (als/2. szám alatti 13001/0/A/3 hrsz. lakás)

Az ingatlan természetben azonosítható, az ingatlan-nyilvántartásban valószínűleg kisebb mérettel szerepel.

- szintszám (albetétben belül): 1
- hasznos alapterület: 30 (38) m²
- jellemző belmagasság: 2,7 m
- szobák száma: 1
- tájolás: déli

A vizsgált lakás az alagsori folyosóról közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű, az előtérből szoba, konyha és a fürdő-WC nyílik. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	terasz	lakótér	terasz
		m ²	m ²	m ²	m ²
13001/0/A/3		38,02	0	30	0
közlekedő	kerámia	7,43			
konyha	kerámia	8,97			
fürdő	kerámia	5,15			
szoba	parketta	16,47			
összesen		38,02		30	

A lakás falai vakoltak festettek, a padozat részben kerámiával, részben hagyományos parkettával burkolt. A homlokzati nyílászárók kétrétegű üvegezésű fa szerkezetű ablakok (koruk az épület korával megegyező). A belső ajtók fa szerkezetek. A lakás szakipari szerkezetei teljesen felújítandó állapotúak, a falak vízesednek, vakolat mállik, a közfalakon mozgásra utaló repedések láthatóak.

Az épületgépészeti rendszerek működésképtelenek, a szaniterek hiányosak.

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 nem hasznosította, az üresen állt.

Alternatív hasznosítás

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

3.7. SWOT analízis

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

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

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

4.2. Lakáspiac

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

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

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

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

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

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

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

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

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. 130 éves, 2 emeletes, villaépület, alagsori lakása, felújítandó állapotban.

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

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Lakások, (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp., II. Kerület Tárogató út (2020.08.)	-	36	Az 1930-as években épült társasház földszinti átlagos állapotú 1 szoba + étkezős lakása, (utolsó idegen tulajdonú egység)		27,0	750

Bp., II. Rózsadomb Áfonya u. (2021.01.)	-	22	1934-ben épült, fszt+2 emeletes Bauhaus társasházbelső közlekedőtérből nyíló, felújítandó állapotú, konyha, szoba, zuhanyzó, elrendezésű, lakáson kívüli közös WC-vel rendelkező, gázkonvektoros fűtésű.	<u>15,1</u>	<u>686</u>
Bp., II. Hűvösvölgy Ötvös J. u. (2022.10.)	-	25	1920-as években épült, 4 szintes villaépület algsorában fekvő, felújított, szoba konyhás lakás, fürdő-WC-vel gázkonvektoros fűtéssel.	<u>18,3</u>	<u>732</u>
Bp., II. Pasarét Herman Ottó (2022.05.)	-	26	1932-as években épült, 4 szintes villaépület algsorában fekvő, teljesen felújítandó, szoba konyhás lakás, melegvíz ellátás és fűtés nélkül.	<u>12,0</u>	<u>461</u>
Bp. II. Rhédey u. (2022.05.)		15	Villaépület pinceszintjén, udvari bejáratú, felújítandó állapotú, lakásként nyilvántartott, raktárnak alkalmas helyiség	<u>6,2</u>	<u>413</u>

Korrekciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora 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.
- 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.
Település		Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.	Bp., II.
Utea, hrsz.		Orgona	Tárogató	Áfonya	Ötvös J.	Herman O.	Rhédey
Házszám		7.					
Emelet		als/2	fszt.	fszt.	als	als	als
Jelleg			lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek terület	m2	0	0	0	0	0	0
Épület összterület	m2						
Lakótér	100% m2	38,0	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		38,0	36,0	22,0	25,0	26,0	15,0
Kínálati ár	eFt						
Értékesítési ár	eFt		27 000	15 100	18 300	12 000	6 200
Dátum			2020.08.	2021.01.	2022.10.	2022.05.	2022.05
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	608,647	750,00	686,36	732,00	461,54	413,33
Kínálati korrekció			0%	0%	0%	0%	0%
Üzletresz / ingatlan vásárlás			0%	0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció			10%	10%	0%	5%	5%
Fajlagos érték	eFt/m2	646,123	825,000	755,000	732,000	484,615	434,000
Kiindulási érték		100%	100%	100%	200%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%					
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			5%	5%	5%
megközelítés, közlekedés		100%	5%				
épületen belüli elhelyezkedés		100%	5%	5%			
méret		100%					
épületszerkezet		100%					
szakipar		100%	-25%	-20%	-20%		
épületgépészet		100%	-15%	-15%	-15%		
építészeti karakter		100%					
funkció, alaprajz		100%					
önállóság, intimitás		100%					
egyéb (jogi rendszertlenség)		100%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Korrekció mértéke			55%	55%	55%	90%	90%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		453,750	415,250	402,600	436,154	390,600
Súly		5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	419,671					
Becsült érték	Ft	15 955 883					

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke, összesen, kerekítve 16,0 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 bérl. díj EUR/m ²
lakások bérleti díja						
Bp., II. Országút Fényes Elek u. (2022.05.)	-	L:65 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, felújított állapotú, 3 szobás konyhával és fürdővel rendelkező lakása	270,0	4 154	(11,1)
Bp., II. Pasarét Szilágyi Erzsébet fasor (2022.09.)	-	L:33 T: G:- Tá:-	1930-as években épült társasház 1. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	160,0	4 848	(12,2)
Bp., II. Lövőház u. (2022.09.)	-	L:30 T: G:- Tá:-	1930-as években épült, liftes társasház 5. emeleti, átlagos állapotú, 1 szobás konyhával és fürdő-WC-vel rendelkező lakása	140,0	4 666	(11,8)

Bérleti bevételek

- A 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 135,0 eFt/hó, (9,3 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 (+)
	Országon belüli elhelyezkedés	
	Városon 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= 380,0 Ft				90%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	38	38			355	135 000		1 458 000
#HIV!	38	38	9,34	3 551	355	135 000	90%	1 458 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								277 546
Management		fő		0				0
Biztosítás						18 059 500	0,20%	36 119
Közmű költség		(bérlo fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlo fizeti)						0
Felújítási alap		38		475 000		18 059 500	1,00%	180 595
Építményadó		38		1 600				60 832
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								1 180 454
Tőkésítési ráta							5,00%	
IV. DIREKT TÖKÉSÍTETT ÉRTÉK				620 965				23 609 080
felújítási igény				200 000				7 604 000
V. DIREKT TÖKÉSÍTETT ÉRTÉK (aktuális állapot)				420 965				16 005 080

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 16,0 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 értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	16 000 000	42 667
Hozadéki értékelés	0%	16 000 000	42 667
Egyeztetett érték , kerekítve		16 000 000	42 667

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan becsült végső forgalmi értéke
összesen, kerekítve
16,0 M Ft, azaz
tizenhatmillió forint.**

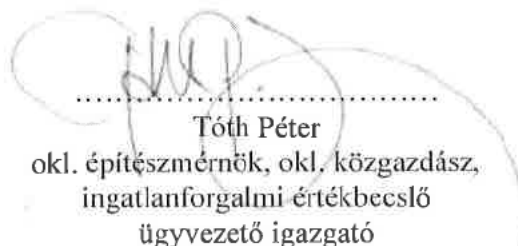
Az érték használt lakóingatlanra vonatkozik a becsült érték 0% ÁFA-t tartalmaz.

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. május 24.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

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 - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/470688/2022
2022.10.07

BUDAPEST II.KER.
Belterület 13001/0/A/3 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 7. alagsor. ajtó:2.
I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	cszmai hányad	tulajdoni Érték
Lakás	30	1 0	55/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.02.23				

2. bejegyző határozat: 91000/1999/1999.09.15
Tárgyalás
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feladatok.

I.R.E.S.Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1994/1994.01.24
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart tér 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

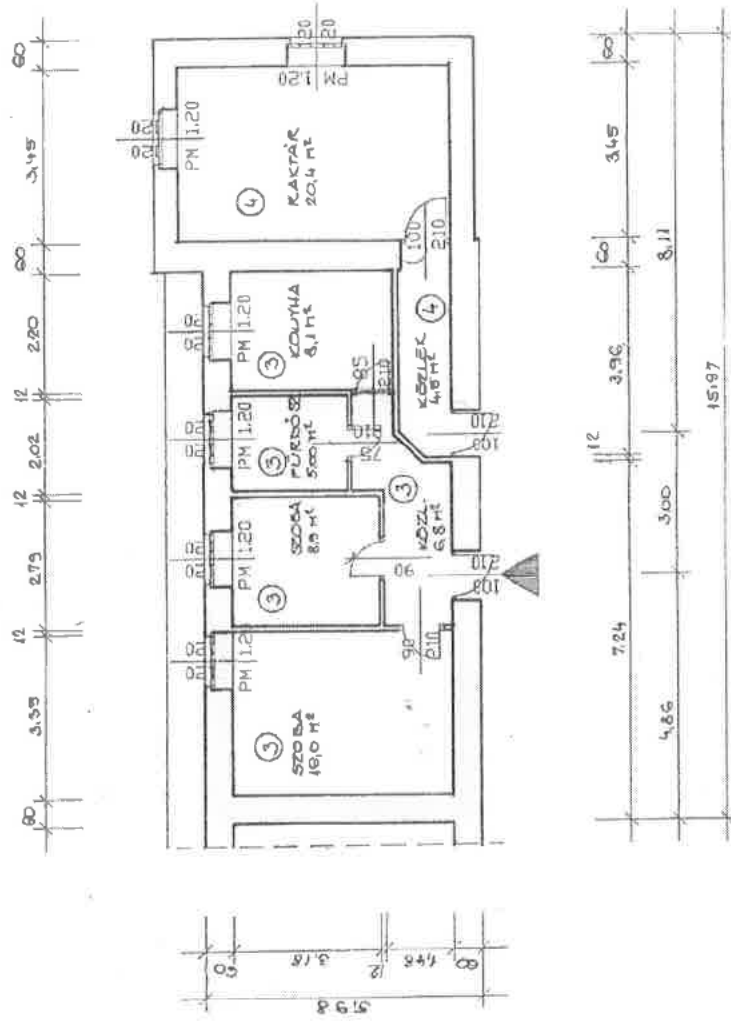


Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 11. 24.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

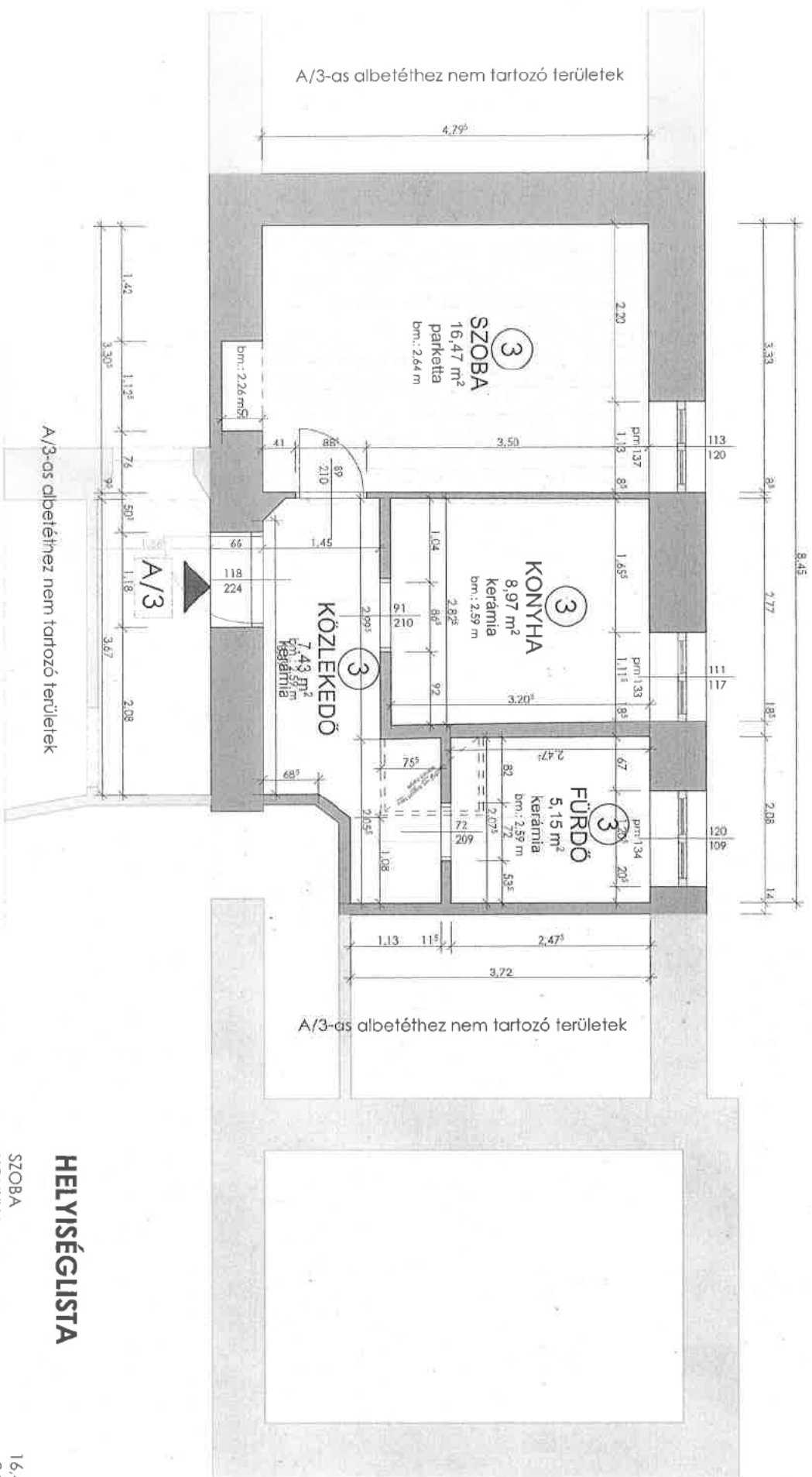
- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

II. JUDAPIST, ORONA UT 7
HRSZ: 43004
FILMTE: DO NOVÁTI KATAUN *Pravoslavsky*
OUL. D'NEN, OUL. SYN, I-t-O-t-1-43



- ③ LAZÁR: 44.8 m²
DARU GÁBOR
- ④ RAKTÁR: 24.9 m²





HELYISÉGLISTA

SZOBA	16,47 m ²
KONYHA	8,97 m ²
FÜRDŐ	5,15 m ²
KÖZLEKEDŐ	7,43 m ²

ÖSSZ. HASZNOS ALAPTERÜLET:

38,02 m²

ÁLLÓCÍM: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

ÁLLÓCÍM: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a

TERV: 1023 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a



ARCHITECTURE
CO. N. C. E. P. I.
1143 Budapest, Könyves Kálmán köz, 15/a
www.architect.com

M-2

TARSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATOT MÓDOSÍTÓ OKIRAT
A BUDAPEST II. KER. ORGONA U. 7. SZ. LAKÓÉPÜLETRŐL

Alulírottak mint a budapesti II. ker. 3702. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 13001 hrsz-ú, természetben Budapest II. ker. Orgona u. 7. sz. alatti társasház tulajdonosai az 1989. szeptember 11-én kelt és a 91000/1989. sz. határozattal 1989. szeptember 17-én bejegyzett társasház alapító okiratát a következők szerint módosítjuk:

I./ A közös tulajdon XI. pontja megszűnik.

II./ A külön tulajdoni albetétek 3. és 4. pontjai az alábbiak szerint módosulnak:

3./ A II. ker. Önkormányzat tulajdonát illeti a terveken 3. számmal jelölt alagsor 2. sz. alatti szoba, félszoba, fürdőszoba, konyha, előszoba helyiségekből álló 45 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 77/1000 tulajdoni hányad.

4./ A II. ker. Önkormányzat tulajdonát illeti a terveken 4. számmal jelölt alagsori raktár és előtér helyiségekből álló 25 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 43/1000 tulajdoni hányad.

III./ Az 1., 2., és az 5., 6. 7. albetétek tulajdoni hányadai az alapterületek változatlanul hagyása mellett az alábbiak szerint módosulnak:

1./ Az 1. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 25/1000.

2./ A 2. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 66/1000.

5./ Az 5. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 312/1000.

6./ A 6. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 290/1000.

7./ A 7. sz. albetéthez tartozó tulajdoni hányad 187/1000.

A módosításra azért került sor, mert a fenti két albetét alapterülete átépítés következtében változott, a XI. számmal jelölt helyiség a közös tulajdonból törlésre került.

A módosítás az eredeti alapító okirat egyéb rendelkezéseit nem érinti.

Kelt Budapesten, 1993. május 17. napján

Dr. K.

Dr. KURILLA MÁRIA
ügyvéd
1013 Budapest, Áttila u. 41. fsz. 3.
Tel.: 20-26-521
Ügyfélfogadás: K-Cs: 16-19 óra

Alapító Okirat olyan hét lakásos lakóépületről, amely lakó-
épületet az Ingatlankezelő Vállalat a 32/1969./IX.30./Korm.
sz. rendelet végrehajtásaként társasházzá alakít át elide-
genítés céljára.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I. Általános rendelkezések

Főv. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat 3702 számú
tulajdoni lapon 13001 hrsz. alatti, természetben
a Budapest, II. Orgona u. 7. szám alatti, a Ma-
gyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint
az ingatlan kezelője, a Budapest, II. ker. Ingat-
lankezelő Vállalat a 32/1969./IX.30./Korm.sz. ren-
delet 2. par. /2/ bekezdése alapján az 1. sz. alatt
mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellé-
kelt műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szol-
gáló helyiségei a jelen Alapító Okirat rendelke-
zéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem la-
kás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban
maradó telek, épületrész, berendezések és felsze-
relések közös használatának jogával - a 32/1969.
/IX.30./Korm. sz. rendelet alapján értékesítve -
a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy
mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogvi-
szonyát 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 1.165.0 m²
- II. alap és felmenőfalak, kémények, pillérek,
födém /burkolatok nélkül/ gerendák, koszo-
ruk, áthidalók
- III. tetőszerkezet: fedélszék, külső pala héja-
lással, bádogos szerkezetek
- IV. homlokzati vakolatok, lábazatok, homlokzati
nyílászárók, mellvédek
- V. kerítés bejárati kapuval
- VI. épület körüli betonjárda
- VII. vízhálózat az utcai bekötéstől a külön tulaj-
doni illetőségek ágvezetékéig, vízóraakna,

VIII.	vizóra, kerticsap csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig	
IX.	elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig	
X.	alagsori folyosó	10,63 m ²
XI.	közös tárolóhelyiség pincében	9,20 m ²
XII.	külső lépcsők	5,42 m ² 4,42 m ²
XIII.	lépcsőházi pihenők /korlátok fszt.	3,00 m ² 1,80 m ² 2,00 m ²
	fszt. - I. em.	1,80 m ² 2,00 m ²
	I. em. - II. em.	
XIV.	lépcsők /korlátok/ pince - fszt. járdaszint	1,65 m ²
	fszt. /járdaszint/ mgfszt.	1,73 m ²
	mfszt. - I. em.	5,13 m ²
XV.	padlástér II. em.	14,04 m ² 11,72 m ²
	tetőtér	35,80 m ²
	X.-XV. összesen	104,60 m ²

A közös tulajdonjog a földrészlet /telek/ és az itt felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes társasházöröklakások mindenkori tulajdonosait a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti.

Fentiek alapján az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képezik általában mindazok a szerkezetek, beépített szerelvények és létesítmények, amelyek a lakást határoló falakon belül nyertek elhelyezést és szerkezeti egységükben az öröklakást alkotják. Ide értendők a külön illetőségek belső határfalának része, a homlokzati falak vakolása, a lakás területén lévő nyílászárószerkezetek.

2. A közös tulajdon 1000/1000 tulajdoni hányad.

B. Külön tulajdon

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

Az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszerelésével az alábbiak

szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának, használatának jogával. -

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 1. sz. 3702/1 tulajdoni lapon, 13001/A/1 hrsz. alatt felvett 15 m² alapterületű gépkocsitároló, amelyhez a közös tulajdonból 26/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 2. sz. 3702/2 tulajdoni lapon, 13001/A/2 hrsz. alatt felvett, 37 m² alapterületű egy szoba, konyha, előszoba, WC., helyiségekből álló öröklakás, a hozzátartozó 4,20 m² / 2,10 m² / pincével, valamint a közös tulajdonból 68/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 3. sz. 3702/3 tulajdoni lapon, 13001/A/3 hrsz. alatt felvett, egy szoba-konyha, WC., helyiségekből álló 30 m² alapterületű öröklakás, a hozzátartozó 4,06 m² / 2,03 m² / alapterületű pincével, valamint a közös tulajdonból 55/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 4. sz. 3702/4 tulajdoni lapon, 13001/A/4 hrsz. alatt felvett, 29 m² alapterületű raktár, / 3 helyiségből áll/, valamint a közös tulajdonból 50/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 5./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 5. sz. 3702/5 tulajdoni lapon, 13001/A/5 hrsz. alatt felvett, I. em. 1.sz. alatti 164 m² alapterületű három szoba, előszoba, plusz előszoba /lépcsővel/ fedett bejárat, hall, fürdőszoba, WC., konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás a hozzátartozó 20,80 m² / 10,40 m² / alapterületű terasszal, 17,45 m² / 8,72 m² / alapterületű pincével, valamint a közös tulajdonból 317/1000 tulajdoni hányad tartozik.
- 6./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 6. sz. 3702/6 tulajdoni lapon, 13001/6 hrsz. alatt felvett, I. em. 2.sz. alatti 168 m² alapterületű négy és félszoba, előszoba, két közlekedő, fürdőszoba, konyha, kazánhelység, veranda helyiségekből álló öröklakás a hozzátartozó 4,60 m² / 2,30 m² / alapterületű pincével, valamint

a közös tulajdonból 294/1000 tulajdoni hányad tartozik.

- 7./ A Magyar Állam tulajdonát illeti /kezelő II.ker.IKV./ az alaprajzon és a műleírásban 7. sz. 37o2/7 tulajdoni lapon, 130o1/7 hrsz. alatt felvett, tetőtér l.sz. alatti, 96 m² alapterületű két szoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, kazán, tároló helyiségek-ből álló öröklakás, a hozzátartozó 13,54 m² /6,77 m²/ alapterületű terasszal, 13,44 m² / 6,72 m² / pincével, valamint a közös tulajdonból 19o/1000 tulajdoni hányad tartozik.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat kérni fogja a Földhivataltól, hogy társasházalapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I. - XV. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdonnal együtt önálló ingatlanként, mint külön - külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti viszonya

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak /társasház-öröklakás./ Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is a használat megosztásával. A társasház-öröklakás, illetőleg a közös tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

1. Birtoklás, használat, rendelkezési jog, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fel léphet. A külön tulajdonban lévő öröklakás értékesítése esetén a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog.

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

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

A tulajdonostársak ettől eltérőleg is megállapodhatnak, azonban a telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagos használata nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt használ kizárólagosan, többtelehasználatára arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizet.

3. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet.

Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulását.

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

4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések, fenntartásával /karbantartásával, felújításával/ járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I. - XV. sorszám alatt felvett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával /karbantartás, /járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

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

5. Öröklakások költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségeket az öröklakás mindenkor tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás mindenkor tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja a másik öröklakás, vagy a közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az másik tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs megteheti.

6. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a tulajdonostársak állapítják meg.

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

7. A társasházközösség ügyeinek intézése

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak megállapodása, illetőleg a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs dönt.

A tulajdonostársak egyhangu határozata szükséges:

1. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.
2. A egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog haszonélvezetbe, vagy használatba adásához, biztosítékuk lekötéséhez, vagy más módon való megterheléshez.
3. Az alapító okirat módosításához.
4. A közös tulajdon megszüntetéséhez.

Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. -

A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.

Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, vagy tervezett munkálat feltétlenül szükséges, az állag megóvásához és fenntartásához.

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.
A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

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

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat rendelkezései 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 az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

9. Illetékfizetésre vonatkozó utalás

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

Budapest, 1989. szeptember 11.

Ellenjegyezte:

Dr. Kőrösi Katalin

Gulyás Főv. II. ker. Ingatlankezelő V.
Ejdelökségi Iroda
A Magyar Állam képviselőjében
Főv. II. ker. Ingatlankezelő V.



társasház



lakaás ablakai



alagsori lejárát



alagsori közlekedő



lakás bejárát



előtér



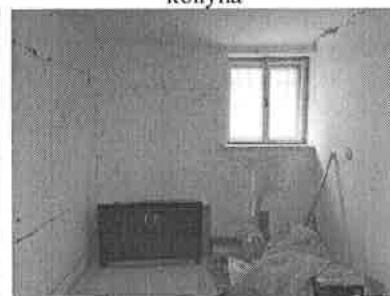
szoba



szoba



konyha



előtér



konyha



előtér



fürdő



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor 2. szám alatti

13001/0/A/3 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor 2. szám alatti

13001/0/A/3 Hrsz.-ú

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

24 800 000,- Ft.

azaz

Huszonnégymillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2023. április 21.

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

1023 Budapest, Orgona utca 7. 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. április 21.

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 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 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, 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, Mammuth 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 1920-as évek végén épült, hagyományos építési technológiával.

A vizsgált ingatlan évek óta üresen áll. A társasház alagsorában található. Ablakai az udvarra tekintenek. Az épületben minden közmű megtalálható, de a lakásban jelenleg ezek részben le lettek kötve. A vizsgált ingatlan a lépcsőházból közvetlenül megközelíthető alagsorban lévő lakás. A bejáratú ajtón keresztül az előszobába jutunk, ahonnan a fürdőszoba nyílik. Az ingatlan burkolatai elavultak, teljes felújításuk szükséges. A lakás falain helyenként felázás nyomai láthatók. A nyílászárók nem hőszigeteltek, javításra szorulnak. Az ingatlanban egyedi vízára került felszerelésre. A konyhai és fürdőszobai szaniterek, gépészet leszerelésre került. Kiepített fűtési rendszer nincs. A lakás használatbavétel előtt a teljes felújítása szükséges.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor 2. szám
Helyrajzi szám:	13001/0/A/3
Típusa:	lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület nyilvántartás szerint:	30 m ²
Terület felmérés szerint:	38,02 m ²
Épület építési éve:	1920 körül
Építési mód:	Hagyományos
Megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ 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 (652 500,- Ft/m²), a felmérés szerinti nettó alapterületével (38,02 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$652\,500,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 38,02 \text{ m}^2 = 24\,808\,050,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

24 800 000,- Ft.

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor 2. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. április 21.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét
24 800 000,- Ft.
azaz
Huszonnégymillió-nyolcszázezer forint.

összeben állapította meg.


TANÚSÍTVÁNY

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

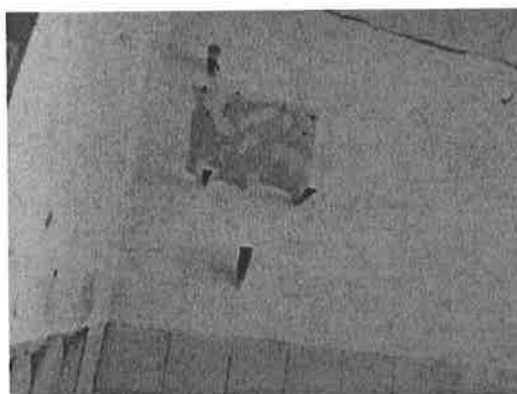
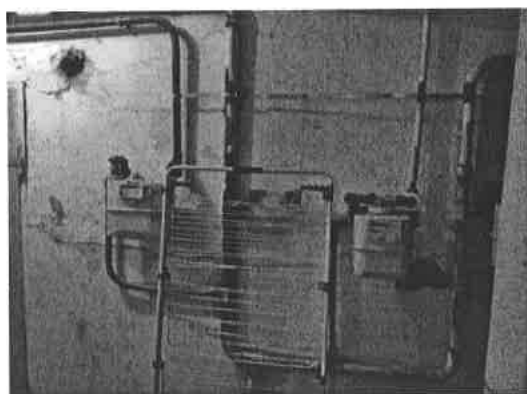
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői 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 történt.

Budapest, 2023. április 21.

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


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1023 Budapest, Orgona utca 7. alagsor 2.
2023.04.21

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

FELEPÍTMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: orfigingatlan.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
		Budapest, II. ker Borbolya utca lakás	Budapest, II. ker Rómer Flóris utca lakás	Budapest, II. ker Rózsadomb lakás	Budapest, II. ker Rózsadomb lakás	Budapest, II. ker Rózsadomb lakás	Budapest, II. ker Rózsadomb lakás
Komfortfokozat	kn.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Lakás állapot	f.	m.	m.	m.	m.	ú	m
Ház állapot	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház kora:	1920	1920	1920	1920	1920	1920	1920
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	155 000 000	145 000 000	69 000 000	41 900 000	47 000 000	119 900 000
Bontási/Kompenz. költség	-	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	155 000 000	145 000 000	69 000 000	41 900 000	47 000 000	119 900 000
Lakás hasznos területe (m ²)	38	105	125	51	34	47	138
Tároló hasznos területe (m ²)	-	-	-	-	-	-	-
Egységár (Ft/m ²)	-	1 476 190	1 160 000	1 352 941	1 232 353	1 000 000	868 841
Fajlagos ár Ft	-	-	-	-	-	-	-
Telek érték	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonár. viszonya/típusa	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektciós tényező	-	139 500 000	130 500 000	62 100 000	37 710 000	42 300 000	107 910 000
Korrigált ár	-	1 328 571	1 044 000	1 217 647	1 109 118	900 000	781 957
Korrigált ár (Ft/m ²)	-	-	-	-	-	-	-

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS
ELHELYEZKEDEÉS

ÉPÜLET ÁLLAGA

MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m ²)	m ²	652 500
Teljes terület	m ²	38
Figyelembe vett terület	m ²	
Tároló területe	m ²	
Tároló értéke Ft		
Lakás becsült értéke (Ft)		24 808 050

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

557 000
707 000
652 500