

ELŐTERJESZTÉS
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. január 29-i rendes ülésére

Előterjesztő: Dr. Baksa Zsuzsanna
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője
Tárgy: Javaslat a **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. (11458/1/A/1 hrsz.)**
szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás értékesítése ügyében.
Ügyintéző: Barna Julianna
Ügyiratszám: XI/4/2024.

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1.** szám alatti, **11458/1/A/1 helyrajzi számú**, 50 m² alapterületű lakás, amelyre 2023. december 11-én vételi kérelem érkezett **Vörös Beáta** (címe: 1021 Budapest II. kerület, Széphalom utca 16. fszt. 2. szám alatti lakos) társasházi tulajdonostárs részéről, aki az Önkormányzati lakást a saját tulajdonú, falszomszédos lakásával szeretné összevonni egy nagyobb méretű lakás kialakítása céljából. (1. számú melléklet – Kérelem)

A **11458/1 helyrajzi** számú „*kivett lakóház, udvar*” megnevezésű társasházi ingatlan tulajdoni lapja alapján a telek alapterülete 1136 m², amely az Alapító Okirat IV. pontja értelmében a tulajdonostársak közös tulajdonában van. (2. számú melléklet – Tulajdoni lapok). A tulajdoni lap egyéb bejegyzést nem tartalmaz.

Az 1910-ben épült földszinti **ház ingatlanban** 2 db lakás található (A/1 és A/2 albetétek):

- **11458/1/A/1 helyrajzi számú**, természetben **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1.** szám alatti, 50 m² alapterületű lakás, amely az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi (a közös tulajdonból hozzá tartozó 495/1000 tulajdoni hányaddal, és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel), valamint
- **11458/1/A/2 helyrajzi számú**, természetben **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 2.** szám alatti, 51 m² alapterületű lakás, amely V.B. született: K.B. 1/1 arányú tulajdonát képezi (a közös tulajdonból hozzá tartozó 505/1000 tulajdoni hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel).

A **1021 Budapest II. kerület, Széphalom utca 16.** szám alatti (**11458/1 hrsz-ú**) ingatlant 1994. január 17-én alapították társasházzá, amely a 11458/1/A/2 hrsz-ú, földszint 2. szám alatti lakás értékesítését követően nem került módosításra. (3. számú melléklet – Társasházi Alapító Okirat)

A Budapest II. kerületében, **Lipótmező városrészben**, hegyvidéki kertvárosias területen, a Széphalom utcában fekvő ingatlan, a szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen található. Természetben erősen lejtős területű telekadottságokkal rendelkezik, ahol a két telek között lépcsős terepalakítás történt. Zöldövezeti, jó levegőjű terület, bár a Vadaskerti út forgalmától időnként zajos. A múlt században hagyományos technológiával épült nyeregtetős kétlakásos lakóházban az Önkormányzati tulajdonú földszint 1. szám alatti lakás erősen felújítandó állapotban van (bontandó állapotú), amelynek elsődleges

értéke a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os tulajdoni hányadban testesül meg. A lakás belső burkolatai erősen elhasználódtak (a hálóban a parketta felpúposodott), a fürdőszobai fűdém – vélhetően beázás miatt – beszakadt, a csapadékvíz befolyik a lakásba. A falakon helyenként penészfoltok tapasztalhatóak. A lakás szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra kialakítású. A szobában hagyományos tüzelésű cserépkályha található, a használati melegvizet és a fűtést a fürdőszobai gázcirkó biztosítja. A lakás minden közműmérővel rendelkezik. Gépjármű tárolása az udvarban megoldható.

Az ingatlanok értékesítését a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) szabályozza.

A Vagyonrendelet 1. § (1)

A rendelet hatálya kiterjed a) a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonára, beleértve az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének és bérbeadásának részletes szabályait, tekintet nélkül a vagyon fekvésére.

Az Önkormányzat kataszteri nyilvántartása (GEMINI) szerint a tárgyi, **11458/1/A/1 helyrajzi számú lakás** az Önkormányzat **üzleti vagyonába** tartozik, melynek alapján – tekintettel a **Vagyonrendelet 2. § (6) bekezdésre** – a törzsvagyonba nem tartozó vagyontárgyak forgalomképesek.

A két lakás összevonása ügyében **előzetes építésügyi állásfoglalást** kértünk az **Épített Környezetért Felelős Igazgatóság, Településképi Bejelentési Osztály** részéről. A XXXVI/788-2/2023. iktatószámú építésügyi szakvélemény alapján az épületben a rendeltetés módjának, **az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **TKR**) 44. § (1) bekezdés f) pontja értelmében **településképi bejelentés köteles** tevékenységnek minősül. A lakások összevonását követően kialakuló új lakásnak is meg kell felelnie a 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet (**OTÉK**) előírásainak (Pld. az OTÉK 99. § (7) bekezdése szerint két lakószobánál nagyobb lakásban önálló illemhelyet kell létesíteni, ezért az összenyitással együtt fog járni egy külön WC helyiség kialakításának szükségessége.)

Az előzetes építésügyi szakvélemény alapján a két lakás összevonásához, a rendeltetési egységek számának és méretének megváltoztatásához **településképi bejelentési eljárás lefolytatása** szükséges. (4. számú melléklet – Előzetes építésügyi állásfoglalás)

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A **Fővárosi Önkormányzatot** az 1991. évi XXXIII. törvény (Ötv.) 39. § (1)-(2) bekezdése értelmében **elővásárlási jog** illeti meg, tekintettel arra, hogy az értékesítendő helyiség bérbeadás útján nem került hasznosításra.

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdés 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 kerül megállapításra.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi értékbecslő szakértő céget kértünk fel, a Bering Stúdió Kft.-t, valamint az Immowell 2002 Kft.-t. A szakvéleményekbe foglalt értékeket az alábbi táblázatba foglaltuk össze. (5a. és 5b. számú mellékletek – Értékbecslés1. és 2.)

Ingatlanszakértő cég:	Ingatlan forgalmi értéke:	Értékbecslés időpontja:
Bering Stúdió Kft.	76.000.000,- Ft	2024. január 8.
Immowell 2002 Kft.	84.700.000,- Ft	2024. január 8.

A fenti ingatlan értékbecslési szakvélemények alapján a 11458/1/A/1 helyrajzi számú lakást 84.700.000,- Ft eladási áron javasoljuk értékesíteni. (az ár 0 %-os ÁFA-t tartalmaz).

A Vagyondelelet 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. ”

(2) A vagyontárgy – ha a törvény kivételt nem tesz – kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott értékhatár alatti forgalmi érték esetén pályázaton kívül elidegeníthető az üres lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség közvetlenül szomszédos – azonos társasházban található – ingatlan bővítése érdekében. A vételár a helyben szokásos forgalmi érték figyelembe vételével megjelölt összeg, amelyet a szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni. A vásárlásra jogosult az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köthet adásvételi szerződést.

Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárat ajánlja.

Az Önkormányzat vagyonhasznosítási és a lakáspolitikai célkitűzése az Önkormányzat lakásállományának minőségi és mennyiségi növelése.

Az Önkormányzat alapvető érdeke, hogy a vagyonát hatékonyan kezelve, olyan mennyiségű és minőségű lakásállományt tartson fenn közép- és hosszútávon, amely egyrészt a kötelezően ellátandó feladatainak maradéktalan ellátását szolgálja, másrészt hatékony gazdálkodás mellett folyamatos 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 amelyekre a ráfordított fenntartási költségek meghaladják a lakbérékből származó bevételeket.

A 8 éve üresen álló Önkormányzati lakás 2015. májusig bérlakásként volt hasznosítva, 22.000,- Ft/hó bérleti díj megfizetése mellett. Ebből és a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. által becsült felújítási költségvetés összegéből – amely közel 10.000.000.- t – következően megállapítható, hogy jelenlegi állapotában a lakás felújítására fordítandó költség középtávon nem térülne meg a bérleti díjból származó bevételekből, amely évi 264.000,- Ft.

Tekintettel arra, hogy a **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. szám** alatti önkormányzati lakás a jelenlegi leromlott állapotában bérbeadás útján nem hasznosítható, és a rendelkezésre álló felújításra vonatkozó árajánlat alapján (6. sz. *melléklet* – Árajánlat) a felújítási költségek meghaladnák hosszú távon is a bérbeadásból keletkező bevételeket, ezért **javasoljuk az ingatlan nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítését.**

Az előterjesztés tárgyát képező ügyben a **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése és 20. § (1) bekezdés** értelmében az Önkormányzat **Képviselő-testülete jogosult dönteni, mivel a vagyontárgy értéke** a nettó ötvenmillió forintot meghaladja.

Határozati javaslat

1./

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának javaslata a Képviselő-testületnek, hogy a 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. szám alatti, 11458/1/A/1 helyrajzi számú, 50 m² alapterületű lakást Vörös Beáta (címe: 1021 Budapest II. kerület, Széphalom utca 16. fszt. 2. szám alatti lakos) részére ne értékesítse.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

2/A.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának javaslata a Képviselő-testületnek, hogy a 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. szám alatti, 11458/1/A/1 helyrajzi számú, 50 m² alapterületű lakást nyilvános versenytárgyaláson értékesítse nettó 84.700.000,- Ft + 0 % ÁFA, azaz bruttó 84.700.000,- Ft induló vételáron. A pályázati alapidő az induló vételár 10%-a, azaz 8.470.000,- Ft.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete érvényes és eredményes pályázat esetén felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 180 nap

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

2B/.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának javaslata a Képviselő-testületnek, hogy a 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. szám alatti, 11458/1/A/1 helyrajzi számú, 50 m² alapterületű lakás ne kerüljön értékesítésre, hanem a lakás kerüljön felújításra és bérbeadással hasznosításra.

Felelős: Polgármester

Határidő: 180 nap

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2024. január 22.

Örsi Gergely

Polgármester megbízásából eljárva,


dr. Baksa Zsuzsanna

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztályvezető



Mellékletek:

- 1./ Kérelem
- 2./ Tulajdoni lapok
- 3./ Alapító Okirat
- 4./ Előzetes építésügyi állásfoglalás
- 5.a/Értékbecslés1.
- 5.b/Értékbecslés2.
- 6./ Árajánlat



BP0200022141

2023 DEC 04.

82585

Barna Julianna

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023 DEC 11.

XI/136-4

Budapest II. Széchalom u. 16. fsz. 1. szám alatti lakás egybenyitási kérelem

Előirat:

Barna Julianna

A II. kerületben lakunk a 1021 Széchalom u. 16 fsz. 2-ben a családommal. Ez egy kis két lakásos társasházban van, melyben a másik lakás (49 nm) az Önkormányzat tulajdonában van. A közös tulajdonban levő terület tulajdoni hányada 495/1000 arányban az Önkormányzaté és 505/1000 arányban a miénk.

Szeretnénk megvásárolni az Önkormányzat tulajdonrészét, azzal a szándékkal, hogy az önkormányzati lakást egybenyissuk a mi lakásunkkal a közös falrészen, ahol mindkét oldalon egy szoba található.

Indoklás:

Az önkormányzati lakás kb. 10 éve üresen áll, ami meg is látszik rajta. A tetőről potyognak a cserepek, a kéményt már évekkel ezelőtt életveszélyesnek nyilvánították a kéményseprők. Azt mondták, hogy lehetőleg szélben ne arra menjünk, de éppen a mi házrészünk felé helyezkedik el a tetőn ez a kémény, amin már át lehet látni, és így azt az érzetet kelti, hogy bármikor ledőlhet.

Ezeket a problémákat jeleztük az önkormányzatnak és 2020-ban írásban elküldtük igényünket az önkormányzati lakás megvásárlására. Ezt akkor elutasították a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényre hivatkozva, mely pl. a rászorulóknak részére szociális bérletet, valamint kötelező bérlő elhelyezés, továbbá kerületi lakosok körében előforduló katasztrófa-helyzet esetén lakások biztosítását írja elő az önkormányzat részére.

Sajnos, mivel 2020 óta sem történt semmilyen állagmegóvás az önkormányzati házrészén, ezért az állapota tovább romlott, már az eresztől melletti farész is beszakadt az egyik részen, így még jobban ázik a fal, ami már így is vizesedik, a lakáson belül a parketta fel van púposodva. Így ebben az állapotban nem igazán tudja ellátni a törvény által előírt bérbeadási feladatát. Komoly felújításra szorul az egész lakás, valamint a tető és a kémény.

Mi 2003-ban vásároltuk ezt a lakást. A 20 év alatt a közös tulajdonú telken keletkezett problémák és megoldandó feladatok kapcsán sajnos, sokszor azt a választ kaptuk az önkormányzattól, hogy nincs pénze hozzájárulni a költségekhez, ezért magunknak kellett anyagilag fedezni a teljesség igénye nélkül például a következőket:

1. A Vadaskerti úthoz közelebb eső oldalon teljes hosszában kihúzni a kerítést a telek határon (mi álltuk a teljes kerítés anyag költségét és a munkadíjat is.)
2. Ez egy ősfás terület, két alkalommal is szükséges volt alpinistát hívni a nagy fák korhadt életveszélyes ágainak levágására, miután nagy méretű ágak törtek le róluk (szerencsére senki sem sérült meg, de egyszer a mi telkünkre, másodszor pedig a szomszéd oldalára tört le egy hatalmas ág és mivel korhadt volt meg kellett metszeni a fát, nehogy valakire ráessen egy újabb alkalommal egy másik ág).
3. Újraköveztük a közös kapubejáratot és a kaput megerősítettük.

4. Lefestettük Marika néni (azaz az önkormányzati) részén is a falak talapzatát a miénkkel megegyezően egységes szürkére.
5. Rendeztük a kertet is, ami mivel erősen lejtős telekről van szó támfalak és lépcsők építését is szükségessé tette (bobcat segítségével), valamint beültettük a kertet növényekkel (tujákkal, fenyőkkel stb.), mert a kert hátsó felén, mikor a lakást megvásároltuk, akkor csak derékig érő gaz volt.
6. Megcsináltattuk a közös pince lejárót, korlátossal és zárható fém fedéllel láttuk el.
7. A pince életveszélyes másik kijáratát feltöltöttük és befalaztuk.

Szintén saját erőből vagy költségen végeztük az alábbi munkákat a 20 év alatt:

1. Gondoztuk (növényeket ültettünk, gazoltunk, locsoltunk, száraz faleveleket összegyűjtöttük stb.) a kertet minden évben folyamatosan, többször kertész igénybevételével a sövények és fák szakszerű metszésére, nyírására.
2. Rovarirtást végeztettünk a ház körül az önkormányzat oldalán is, hogy a lakatlan házrész ne legyen bogarak ellepjék.
3. Kullancsirtást végeztettünk minden évben a teljes kerten, mert a kullancs minden évben már tavasszal megjelenik a kertben. Az irtás legfőbb oka, hogy a kullancsok fertőzöttek, hiszen egy alkalommal a kertben megcsípett kullancs miatt Lyme-kóros lettem, amiből csak többszöri antibiotikum kúrával tudtak meggyógyítani.

Jelenleg az önkormányzati házrészén a következő problémák állnak fenn:

1. A tetőről potyognak a cserepek a ház melletti járdára, amin mi nap, mint nap közlekedünk.
2. A kéményt a kéményseprők már évek óta életveszélyessé nyilvánították, bármikor ledőlhet, ami a járdára esve szintén életveszélyes számunkra.
3. Az önkormányzati házrész beázik, a parketta bent teljesen fel van púposodva a nedvességtől. A mi lakásunkkal közös falakat többször kellett újrafesteni penészedés, nedvesedés miatt, amit az is okozhat, hogy télen az önkormányzati házrész nincsen fűtve.
4. Jelenleg, tudtommal, nincs az önkormányzati részen gázszolgáltatás, mert a gázművek nem kapcsolta vissza a gázszivárgás után, amit azzal indokoltak, hogy az egyik gázcső nem szakszerűen a falban végződik.
5. Esztétikailag is kifogásolható az önkormányzati házrész, a hozzánk érkező vendégeknek mindíg magyarázkodnunk kell, hogy lakatlan az a házrész, azért ilyen elhanyagolt.

Az egyéb közös tulajdonú részekén fennálló problémák:

1. Az utcafronton a kerítés fokozatosan (évről-évre) lassan dől kifelé, amit a kerítés előtti tűzcsap felső része és a kerítés távolságának csökkenése, majd összeérése érzékelteti leginkább. A tűzoltók a tűzcsap ellenőrzésekor a tűzcsap használhatóságának érdekében le kellett, hogy üssenek egy darabot a kerítés betonalapzatának tetejéről, hogy a tűzcsapot ne nyomja a kerítés. Ez csak átmeneti megoldás, hiszen a kerítés továbbra is folyamatosan dől kifelé.
2. A közös padlásrészre vezető lépcső már teljesen elkorhadt, ezért jelenleg életveszélyes az oda való feljutás, ami a kémények és tető esetleges megközelítését, javítását is megnehezítené.

Összegzésképpen a 20 év alatt több millió forintot költöttünk saját pénzünkkel a közös tulajdonú részekre, melyeket közösen a társasháznak kellett volna állnia. Jelenleg is legalább 10-20 millió forintot kellene költeni a társasháznak a közös tulajdonú részekén fennálló problémák rendezésére.

A fentiek figyelembevételével újra szeretnénk jelezni, hogy szeretnénk megvásárolni az életveszélyes és jelen állapotában lakhatatlan önkormányzati lakást, hogy rendezzük és biztonságossá tegyük az életünket.

Én személy szerint, nem csak, mint 20 éve itt lakó, hanem, mint közös képviselő is törvény által felelősséggel tartozónak érzem magam, hogy a helyzet megoldására törekedjek. Eddig a 20 év alatt is gondos gazdaként jártunk el.

Ha a kérelmünket elutasítanák, akkor társasházi közgyűlés keretében kell megoldást találni és közösen felújítani a társasházat (tető, vizesedő falak) és megszüntetni az életveszélyes állapotokat, ami a jelenlegi kivitelezési árak mellett sok millió forint lenne mindkét fél részére.

Mi saját tudónként pedig egybenytott lakásként nagyon jól tudnánk hasznosítani a plusz 49 nm-es lakrészt, mert szűkösen vagyunk és megszüntetnénk az életveszélyes állapotot, ami a mindennapjainkra árnyékot vet.

Budapest, 2023. november 28.

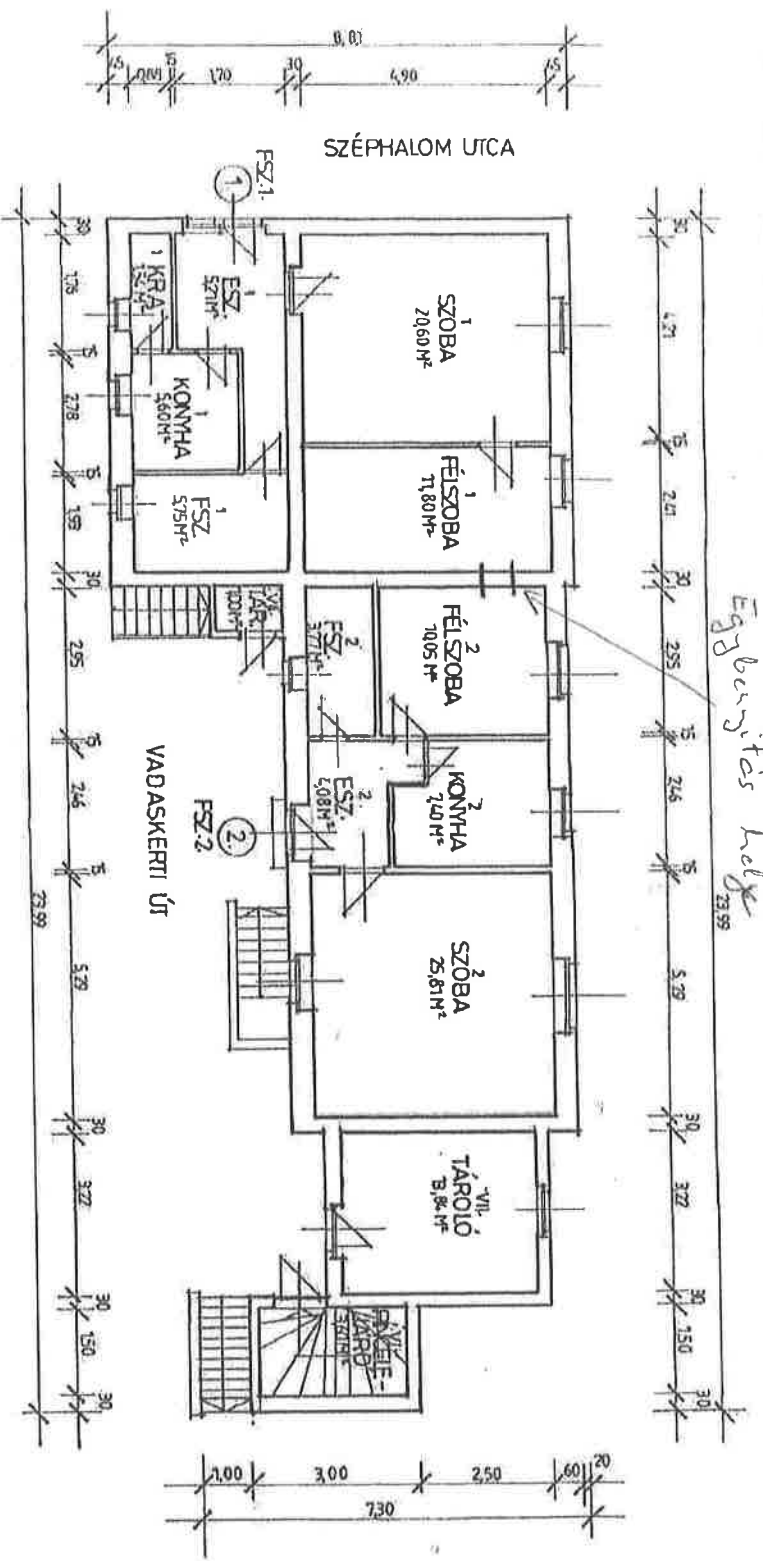
Tisztelettel és köszönettel,



(szül.)

Tel: -

Egybenyitás helye



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

- 1. FSZ. 1. SZ. LAKÁS
BÉRLŐ: TÖRÖK JÓZSEF
50,50 M²
- 2. FSZ. 2. SZ. LAKÁS
BÉRLŐ: FÉLÉR MÁRIA
51,11 M²
- KÖZÖS TERÜLET:
PINCELÉJÁRÓ 3,60 M²
TÁROLÓK 14,84 M²

BP. II. SZÉPHALOM U. 16

ÉPÜLET FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

FELMÉRTE: VOGEL ILONA É-3/01-1
1027. BP. BAJNÓ U.3.
BP. 1994. Szeptember

Ábrák összeállítása

1/2 - 2



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: 8000004/10809/2024
2024.01.09

Szektor: 52

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11458/1 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Széphalom utca 16. "felülvizsgálat alatt"
1021 BUDAPEST II.KER. Széphalom utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1136 (m2) törli 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

1136

0.00

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

I I R É S Z**4. hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 39073/1995/1995.01.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat az 1-2 sz különlapok tartalmazzák.

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 210320/1994/1994.10.04

Egyéb telekalakítás.

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: 8000004/10814/2024

2024.01.09

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11458/1/A/1 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Széphalom utca 16. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

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

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

lakás	50	1 1	495/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.02.16

2. bejegyző határozat: 39073/1995/1995.01.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 39073/1995/1995.01.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. Pf. - 21

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10817/2024

2024.01.09

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11458/1/A/2 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Széphalom utca 16. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	51	1 1	505/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.02.16				
lakás	51	1 1	505/1000	magán
Bejegyző határozat: 49954/1/2000/00.01.27				

2. bejegyző határozat: 39073/1995/1995.01.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 49954/1/2000/00.01.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 39073/1995/1995.01.20
törölő határozat: 49954/1/2000/00.01.27

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. Pf. - 21

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 369260/1/2003/03.11.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 49954/1/2000/00.01.27
törölő határozat: 369260/1/2003/03.11.25

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 157785/2/2022/22.09.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 369260/1/2003/03.11.25
törölő határozat: 157785/2/2022/22.09.22

jogcím: adásvétel 260515/1/2003/03.08.07.

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10817/2024

2024.01.09

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11458/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 369260/1/2003/03.11.25

jogcím: adásvétel 260515/1/2003/03.08.07.

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 157785/2/2022/22.09.22

jogcím: ajándékozás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49954/1/2000/00.01.27

törölő határozat: 301548/1/2003/03.09.22

Jelzálogjog 6 499 899 FT, azaz hatmillió-négyszázkilencvenkilencezer-nyolcszázkilencvenkilenc FT vételárhátralék és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49954/1/2000/00.01.27

törölő határozat: 301548/1/2003/03.09.22

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/1.

jogosult:

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 260515/1/2003/03.08.07

törölő határozat: 369260/1/2003/03.11.25

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

Az egész ingatlan 1/2 részére.

jogosult:

név : [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/10817/2024
2024.01.09

BUDAPEST ILKER.

Belterület 11458/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 260515/1/2003/03.08.07

törölő határozat: 369260/1/2003/03.11.25

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
Az egész ingatlan 1/2 részére.

jogosult:

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 369260/1/2003/03.11.25

törölő határozat: 91322/1/2017/17.05.02

Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető.

jogosult:

név : [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 369260/1/2003/03.11.25

törölő határozat: 157785/2/2022/22.09.22

Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető.

jogosult:

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 343105/1/2003/03.11.03

Jelzálogjog 8 880 000 FT, azaz nyolcmillió-nyolcszáznyolcvanezer FT kölcsöntőke és járulékal erejéig.

Lakáscélú kölcsön a 1468/2003. ügyszámú okirat szerinti tartalommal.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK RT.

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Deák Ferenc utca 7-9.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 343105/1/2003/03.11.03

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/7.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK RT.

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Deák Ferenc utca 7-9.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 4/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10817/2024

2024.01.09

BUDAPEST ILKER

Belterület 11458/1/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

3. számú melléklet

Budapest II. ker. Szépfalom u. 16.
Társasház
alapító okirata

E-(G.Zs.)/94.

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi számú tulajdoni lapon 11458/1 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Szépfalom u. 16. sz. alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az 1994. évi XVII tv.-l módosított 1993. évi LXXVIII tv. 51.§. 1. bek. alapján (továbbiakban: törvény) 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

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

II. A/ Közös tulajdon

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

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

I.	Telek	1136.00 m ²
II.	Az épület alapja a fő és válaszfalak, vázpillérek vázgerendák, földemek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb szerkezetek, berendezések.	
III.	Valamennyi, az épületben lévő (víz, gáz csatorna, elektromos, stb.) hálózat a rákötéstől a fogyasztóig.	
IV.	Udvar, kert	907.00 m ²
Pinceszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek		
V.	Pincék (25.92 + 12.55)	38.47 m ²
VI.	Lépcsőlejáró (3.60 + 3.00)	6.60 m ²
Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek		
VI.	Pincelejáró	3.60 m ²
VII.	Tárolók (13.84 + 1.00)	14.84 m ²

Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata

Padlástéri közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

VIII. Padlásfeljáró	7.00 m ²
IX. Padléástér	122.35 m ²

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

B/ Külön tulajdon

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

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

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest, II., Széphalom u. 16.sz. alatti fszt 1. sz.-u lakás 1.5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdő, helyiségekből álló öröklakás 50.50 m² alapterülettel, (kerekítve: 50 m²) és a közös tulajdonból 495/1000 hányadrész.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest, II., Széphalom u. 16.sz. alatti fszt 2. sz.-u lakás 1.5 szoba, konyha, előszoba, fürdő, helyiségekből álló öröklakás 51.11 m² alapterülettel, (kerekítve: 51 m²) és a közös tulajdonból 505/1000 hányadrész.

III.

Az ingatlanllylvántartásra vonatkozó rendelkezések

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

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

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

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

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

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonból tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan, amely egységet képez és csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

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

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 telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonos részére térítést fizet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/ pontja I-IX. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonban álló telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségeket közösen, tulajdoni hányaduk szerinti mértékben viselik. Az állag megővéséhez és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat, bármely tulajdonostárs jogosult elvégezni, az ilyen kiadások ráeső részét minden tulajdonostárs viselni köteles.

A kiadás előtt azonban, a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (pl. közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

V.

A társasház ügyeinek intézésben a tulajdonostársak általában szótöbbséggel határoznak.

Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazata.

Egyhangú határozat szükséges azonban:

a/ az alapító okirat módosításához,

b/ a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz

c/ az ingatlan teljes felújításához,

d/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

e/ az egész ingatlan feletti tulajdonjog átruházásához, az ingatlan hasznélvezetbe, használatbaadásához, vagy bármilyen megterheléséhez.

Ha a törvény, törvényerejű rendelet szótöbbséges határozatot kíván és a határozat a kisebbségben maradó tulajdonostársak jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbségben maradt tulajdonostársak a többség határozatát a bíróság előtt megtámadhatják. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

VI.

A jelen alapító okirat rendelkezései kiterjednek az ingatlan mindenkori tulajdonosaira illetve jogutódjaikra.

A társasház tulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A megszüntetését az ingatlannyilvántartást végző szervhez be kell jelenteni, ugyancsak be kell jelenteni az alapító okirat módosítását.

Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata

A társasházra és a társasház tulajdonra vonatkozó - a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben - a Ptk és az 1977. évi 11. trv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonostársak a jelen alapító okiratból eredő bármely jogvitás ügyben kikötik és alávetik magukat a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Budapest, 1994. január 14-én.

Ellenjegyezte:

MÁRIASI KAROLY
JELŐ JOGTANÁCSOS



EVETEXT Kft.
1024 Bp. Keleti K. u. 11/a.
Tör. 2/2-5178

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

XI/136-5/2023.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településképi Bejelentési Osztály

Telefon: 346-5400
Fax: 346-5431
telepuleskep@masodikkerulet.hu

Ügyiratszám: XXXVI/788-2/2023
Referens: Pamuk Zsolt
e-mail: pamuk.zsolt@masodikkerulet.hu
Telefon: 06-1-346-5579

Tárgy: 1021 Budapest, Széphalom u.
16. alatti (hrsz.: 11458/1) ingatlanon a
rendeltetési egységek számának
megváltozása

Barna Julianna

Lakásgazdálkodási referens részére

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
helyben
(e-mail útján)

Tisztelt Barna Julianna!

A 1021 Budapest, Széphalom u. 16. alatti (hrsz.: 11458/1) ingatlan lakásainak tervezett összevonásával kapcsolatosan e-mail útján érkezett megkeresése nyomán az alábbiakban tájékoztatom:

Épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelmről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR.) 44. § (1) bekezdés f) pontja értelmében településképi bejelentés köteles tevékenységnek minősül.

A lakások összevonását követően kialakuló új lakásnak is meg kell felelnie a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet [OTÉK] előírásainak. A teljesség igénye nélkül pl.: az OTÉK 99. § (7) bekezdése szerint két lakószobásnál nagyobb lakásban önálló illemhelyet kell létesíteni, ezért az összenyitással együtt fog járni egy külön WC helyiség kialakításának szükségessége, stb.

A településképi bejelentési eljáráshoz az elbírálhatóság érdekében az alábbi dokumentumokat kell benyújtani:

- A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelmről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR.) 10. mellékletében rögzített kérelemminta szerinti hiánytalanul kitöltött és aláírt kérelem. Elérhető itt: <https://masodikkerulet.hu/node/42034>
- Meghatalmazás/hozzájárulás az ingatlan tulajdonosától/Társasházról – szükség esetén.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településképi Bejelentési Osztály


Telefon: 346-5400
Fax: 346-5431
telepuleskep@masodikkerulet.hu

Megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció, mely tartalma alapján alkalmas arra, hogy a beadáskor hatályos településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában. A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- műszaki leírás a tervezett tevékenység részletes bemutatására, a beépítésre kerülő anyagok pontos meghatározásával, a technológiák leírásával, amely egyúttal igazolja a jelenleg hatályos településképi követelményeknek, illetve a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek (KÉSZ, TKR.) OTÉK és OTSZ előírásoknak való megfelelést,
- méretezett helyszínrajz, jelölve az érintett épületrészt,
- eredeti/engedélyezett és tervezett állapotot bemutató méretezett alaprajzok,
- eredeti/engedélyezett és tervezett állapotot bemutató méretezett metszetek és homlokzati rajzok,
- gépjármű elhelyezési mérleg,
- fotódokumentáció a meglévő állapotról,
- Az építési tevékenység elvégzése/rendeltetésváltozás tervezett időtartamának meghatározása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (5) bekezdésének e) pontja értelmében.

Budapest, 2023. december 14.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
Főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. szám alatti

lakás megnevezésű

11458/1/ A/1 Hrsz.-ú

ingatlanról



Immowell 2002 Kft.

ÉRTÉKELŐ LAP

1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. szám

alatti

11458/1/A/1 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű ingatlan

tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke

84 700 000,- Ft.

azaz

Nyolcvannégymillió-hétszázezer forint.

Budapest, 2024. január 08.

Készítette:



Mikó Sándor

Szakértői engedély szám:
3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1021. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. szám alatti lakás nyíltpiaci értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2024. január 08.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, zöldövezeti részén, Lipótmező városrészben helyezkedik el, a Vadaskerti útra merőleges utcában. A terület közlekedési szempontból közepesnek tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül legközelebb az 56-os villamos megállója van (gyalogosan legalább 2 perc séta), amely a Széll Kálmán téri városközpont felé visz, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival a Hűvösvölgyi út vezet a belváros felé. A Széphalom utca kényelmes, de lejtős, közepes minőségű aszfaltozott út. Parkolásra az utcában kevés lehetőség van, az ingatlan udvarában van beállási lehetőség.

Infrastrukturális szempontból a terület nem kedvező adottságú. A kisebb bevásárlási lehetőségek gyalogosan nehezen elérhetők. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Stop Shop bevásárlóközpont, Rózsadomb Center), tömegközlekedési eszközökkel illetve gépkocsival közelíthetők csak meg. Az ingatlan környezetében elsősorban családi házak találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált lakásnak helyt adó északi lejtésű hatalmas, ősfás telken egy a múlt században hagyományos technológiával épült kétlakásos ház található. A vizsgált ingatlan az épület északi oldalán a földszinten helyezkedik el. Az épület statikai állapota megfelelő, hő és vízszigetelése ellenben nem megfelelő. A falakon helyenként penészfoltok tapasztalhatóak. A falak tömör égetett téglából készültek. A lakás szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra kialakítású. A konyhában az eredetileg beépített gáztűzhelyet és mosogatót leszerelték. A használati melegvizet és a fűtést a fürdőszobai gázcirkó biztosítja. A szobában, félszobában parketta, az egyéb helyiségekben kő burkolat található. A fürdőszobában egy kád, wc és kézmosó került beépítésre. A szobában egy hagyományos tüzelésű cserépkályha található. A fürdőszoba mennyezete beszakadt, a csapadékvíz befolyik a lakásba. A lakásnak minden közműmérője megvan. Az ingatlan övezeti besorolása Lke-2/SZ-9 lakóövezet, mely 15%-os beépíthetőséget és 0,4-es szintterületi mutatót engedélyez. Legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. sz.
Helyrajzi szám:	11458/1/A/1
Típusa:	lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat 1/1
Telek terület:	1136 m ²
Eszmei hányad:	495/1000
Lakás területe:	50 m ²
Lakás komfort fokozata:	komfortos
Építési mód:	Hagyományos
Bejegyzés:	

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás lakás

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (965 500,- Ft/m²), a nettó alapterületével (50 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$965\,500,- \text{ Ft/m}^2 * 50 \text{ m}^2 = 48\,275\,000,- \text{ Ft} \\ \text{kerekítve} \\ 48\,300\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Piaci összehasonlítás telek

A 2. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos telek árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (170 040,- Ft/m²), a nettó telek alapterületével (1136 m²) szorozva valamint a bontási költséget (22 000 000,- Ft.) levonva és az eszmei hányaddal (49,5%) módosítva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$(170\,040,- \text{ Ft/m}^2 * 1136 \text{ m}^2 - 22\,000\,000,- \text{ Ft}) * 49,5\% = 84\,726\,892,- \text{ Ft} \\ \text{kerekítve} \\ 84\,700\,000,- \text{ Ft.}$$

Mivel a vizsgált ingatlan telekhányadának értéke jóval magasabb, mint a lakás forgalmi értéke ezért szakértő az ingatlan érték meghatározásánál a telekhányad értékét veszi alapul.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2024. január 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

84 700 000,- Ft.

azaz

Nyolcvannégymillió-hétszázezer forint

összeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

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

Budapest, 2024. január 08.

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

Ügyvezető

Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1021 BUDAPEST, Széphalom utca 16. szám
2024.01.08

fortheinnovation.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító -2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
		Buda- pest, II.ker Kurucles	Buda- pest, II.ker Törökvész	Buda- pest, II.ker Törökvész	Buda- pest, II.ker Pálvolgy	Buda- pest, II.ker Csatárka Látóhegy
Cím		telek	telek	telek	telek	telek
GAZDASÁGI TENYEZŐK						
Ár (Ft)	—	280 000 000	395 000 000	295 000 000	599 000 000	399 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	22 000 000	0	32 000 000	0	0	34 000 000
Korrigált Ár	—	280 000 000	395 000 000	295 000 000	599 000 000	399 000 000
telek területe (m2)	1 136	1 068	1 068	1 336	2 190	1 000
Fajlagos ár Ft	—	255 009	369 850	220 808	273 516	399 000
Tulajdonár. viszonya/típusa	—	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektciós tényező	—	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	—	252 000 000	355 500 000	265 500 000	539 100 000	359 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	—	229 508	302 903	198 728	246 164	325 100

KÖRNYEZET, FEKVÉS

KÖRNYEZET, FEKVÉS	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,85	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőtlenebb 0,85	Kedvezőtlenebb 0,85	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,90
TELEK BÉELPÍTHETŐSÉGE, JOGI KORLAT	Kedvezőtlenebb 0,85	Kedvezőtlenebb 0,85	Kedvezőtlenebb 0,85	Kedvezőtlenebb 0,85	Kedvezőtlenebb 0,85
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00

ÖSSZESENEMELT AS KÖVETKEZŐ ÉVESE	175 800	175 800	175 800	175 800	175 800
<i>Korrigált értékek</i>	<i>165 800</i>	<i>186 000</i>	<i>144 400</i>	<i>178 000</i>	<i>176 000</i>

Statiszt. mérőszám

Korrigált egységarak átlaga (Ft/m ²)	170 040	1 minimum	144 425	nem mértékadó adat
Teljes terület	m ² 1 136	2 maximum	186 020	nem mértékadó adat
Figyelembe vett terület:	m ² 1 136			
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	171 165 440	3 szám-tani átlag	170 040	értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingyatlanforgalmi értékelő

Értékelés tárgya

1021. Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. sz.

Értékelés időpontja:

2024.01.08

ók=összkornfort, k= kornfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű, fk=félkornfort

freddie.bisell@nasa.gov

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Cím	1021. Budapest, Széplakni utca 16. fszt. 1. sz.	1025 Budapest Akác Völgy utca lakás	1025 Budapest Vadaskerti utca lakás	1025 Budapest Hővösvölgyi út lakás	1025 Budapest Hővösvölgyi út lakás	1025 Budapest Hővösvölgyi út lakás	1025 Budapest Bartai út lakás
Kimfordokozat	k.	ök.	ök	ök	ök	ök.	ök
Lakás állapota	4.	m.	m.	m.	m.	ml.	ml.
Ház állapota	m.	m.	m.	m.	m.	ml.	ml.
Ház kora	1930	1930	1950	1920	1920	1920	1920
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	–	75 000 000	58 000 000	44 900 000	29 900 000	120 000 000	84 900 000
Bontási/Kompenz. költség	–	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	–	75 000 000	58 000 000	44 900 000	29 900 000	120 000 000	84 900 000
Lakás hasznos területe (m2)	50	54	43	47	67	32	7
Tároló hasznos területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)							
Fajlagos ár Ft	–	1 388 889	1 348 837	955 319	1 341 791	1 463 415	1 088 461
Telek érték							
Tulajdonár. viszonya/típusa	–	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	1,00	0,90	0,99	0,90	0,50	0,90	0,9
Korrigált ár	–	67 500 000	52 200 000	40 410 000	80 310 000	108 000 000	76 410 000
Korrigált ár (Ft/m2)	–	1 250 000	1 213 953	859 787	1 207 612	1 317 073	979 611

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

ELHELYEZKEDÉS

ÉPÜLET ÁLLAGA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNOSÍTHATÓSÁG	0,90	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00

ÖSSZEHASONÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek	956 000	930 000	898 000	975 000	1 007 000	977 000
--------------------	---------	---------	---------	---------	-----------	---------

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m²)

Teljes terület	m ²	50	Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
Figyelembe vett terület	m ²		1 minimum	898 000	
Tároló területe	m ²		2 maximum	1 007 000	
Tároló értéke Ft					
Lakás becslött értéke (Ft)		48 275 000			

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

5b. számú melléklet

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

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



Értékbecslési szakvélemény a

1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt/1 szám alatti
11458/1/A/1 helyrajzi számú albetét,
természetben
T Á R S A S H Á Z I L A K Á S
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2024. január 8.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

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

Bering Stúdió Kft.
Tóth Péter, dr. Török Tamás
2024. január 8.
2024. április 8.
Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

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

lakás
1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt/1. (11458/0/A/1 hrsz.)
Tulajdon
1/1
Telek 0 db 0 m² felépítmény 1 db 50 m²

Vizsgálatunk tárgya a Budapest II. kerületében, Lipótmező városrészben, a Széphalom utcában fekvő önálló ingatlan mely természetben egy 1136 m²-es telken fekvő 2 lakásos épület (társasház) egyik földszinti összkomfortos lakása. A telek jelenlegi beépítettsége cca. 12%-os, a vizsgált lakás erősen felújítandó, míg a másik lakrész átlagos állapotú, tetőtérét 2007-ben beépítették. A vizsgált lakás elsődleges értéke, a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os hányadban testesül meg. A környék a budai Lipótmező városrész, a főváros magas presztízsű lakóövezeteinek egyike. A térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, 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, kis lakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet. A Széphalom utca sík, jó burkolatminőségű, egyirányú közlekedésszervezésű közút, az áthaladó gépjárműforgalommal elenyésző. Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek átlagosak. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek. Az előkertesen az utcafronton 1903-ban épült, utcafrontján földszintes, udvari részén pince földszint, beépített tetőtér elosztású lakóépület (társasház). Az épület földszintes, kombinált nyeregtetős lakóház. Az épületet 1 utcai és 1 udvari megközelítésű lakásra osztották. A társasház jelentős, részben rendezett telekterülettel rendelkezik. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna és gáz közművekkel ellátott. A víz és a gáz közművek önállóan mérhetők, árammérőt a szemle során nem azonosítottunk. A vizsgált lakást a társasház közös udvaráról, kis teraszon keresztül közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű: az előtérből közelíthető meg a fürdő-WC, valamint a konyha, illetve a nappali funkciójú szoba. lakószoba nyílik. A nappalihoz háló, a konyhához kamra kapcsolódik. A lakrész udvari oldalán található a lakrész fölötti padlás megközelítésére szolgáló lépcsősor. A falak vakoltak festettek, a padlózat kerámia és parketta burkolatú. A nyílászárók az eredetileg beépített fa szerkezetek, 2 rétegű üvegezéssel. A helyiség fűtését és a használati melegvizet központi gázkazán biztosítja, a hőleadás radiátorokon keresztül történik. A lakás belső burkolatai erősen elhasználódtak (a hálóban a parketta felpúposodott), a falakon vizesedés jelei láthatóak. A vizsgálat idejére a fürdőszobai födém – vélhetően beázás miatt – beszakadt. A társasház jelentős rendezett telekterülettel rendelkezik, mely a szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület. A jelenlegi beépítés (13%), a beépítés bővíthető. A szomszédos lakrész tetőtérét 2007-ben beépítették. A vizsgált lakás teljesen felújítandó / bontandó állapotú, elsődleges értéke, a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os tulajdoni hányadban testesül meg.

Forgalmi érték:	1 EUR = 380 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	76 000 000 Ft	200 000 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján		
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	76 000 000 Ft	200 000 EUR

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

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2024. január 8.

dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanvagyon értékelő

Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanvagyon értékelő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

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

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt/1. szám alatti lakás (11458/1/A/1 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. november 23.
- értékelés zárása 2024. január 8.
- értékelés hatálya 2024. április 8. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat;
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén a tulajdonos képviselője nem vett részt.

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

meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

A vagyoneértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya a Budapest IL kerületében, Lipótmező városrészben, a Széphalom utcában fekvő önálló ingatlan mely természetben egy 1136 m²-es telken fekvő 2 lakásos épület (társasház) egyik földszinti összkomfortos lakása. A telek jelenlegi beépítettsége cca. 12%-os, a vizsgált lakás erősen felújítandó, míg a másik lakrész átlagos állapotú, tetőterét 2007-ben beépítették. A vizsgált lakás elsődleges értéke, a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os hányadban testesül meg.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.11.14)

cím:	1021 Budapest, Széphalom utca 16.
helyrajzi szám:	11458/1
terület (m ²):	1136
helyiség típusa:	lakóház udvar egyéb épület
közös tulajdoni hányad	-
tulajdonos	Társasházi tulajdon
tulajdoni hányad	tulajdonjogot a/1-/2 különlapok tartalmazzák
jogcím	0/0
jelzálog:	-
szolgálatom:	-
egyéb:	-
széljegy	-

cím:	1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt/1.
helyrajzi szám:	11458/1/A/1
terület (m ²):	50
helyiség típusa:	lakás
közös tulajdoni hányad	495/1000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	eredeti felvétel
jelzálog:	-
szolgálatom:	-
egyéb:	-
széljegy	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan a Széphalom utca Vadaskerti úti kereszteződésének közelében helyezkedik el. A környék a budai Lipótmező városrész keleti része, a főváros magas presztízsű lakóövezeteinek egyike. A térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, 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, kis lakásszámú társasházakkal, villákkal beépített lakóövezet. A Széphalom utca sík, jó burkolatminőségű, egyirányú közlekedésszervezésű közút, az áthaladó gépjárműforgalommal elenyésző.

A terület személygépkocsival a Hűvösvölgyi és a Pasaréti úton könnyen megközelíthető, bár ezen utak forgalmi terhelése egyes időszakokban kiemelten nagy. A tömegközlekedési ellátottság is jó: az 61-es villamos a Völgy utcán halad, a megálló 5 perces gyaloglótávolságon belül található.

3.3. A társasház

A társasház jelentős, részben rendezett telekterülettel rendelkezik. A telek közelítőleg trapéz alakú, jellemzően sík és minden oldalán kerített. A telek utcafrontja cca. 25 m, átlagos mélysége kb. 54 m. Közterület (Széphalom utca) keleti oldalán határolja, egyéb irányokból lakóingatlanok telkei határolják.

A telek beépített, azon egy „L” alaprajzú, előkertesen az utcafrontra 1903-ban épült, utcafrontján földszintes, udvari részén pince földszint, beépített tetőtér elosztású lakóépület (társasház) állt. Az lakóépület földszintes, kombinált nyeregtetős. A ház téglalapokra épült, hagyományos téglalap szerkezet, fa szerkezetű nyeregtetővel, cserép fedéssel. A területen eredetileg egy nyaralóépület állt, a hozzá tartozó kiszolgáló épülettel, melyet a későbbiekben alakítottak át lakóépületté. Az utcai szakasz kéttraktusos, az udvari rész egytraktusos, hosszfőfalas rendszerű. Az épületet 1 utcai (keleti) és 1 udvari (nyugati) megközelítésű lakásra osztották.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna és gáz közművekkel ellátott. A víz és a gáz közművek önállóan mérhetők, árammérőt a szemle során nem azonosítottunk.

3.5. A vizsgált albetét (11458/1/A/1 hrsz)

A vizsgálat tárgya a keleti, utcafronti albetét. Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám (lakáson belül):	1
- hasznos alapterület:	50 m ²
- jellemző belmagasság:	3,0 m
- szobaszám:	2
- tájolás:	keleti

A vizsgált lakást a társasház közös udvaráról, kis teraszon keresztül közelíthető meg. A lakás alaprajza egyszerű: az előtérből közelíthető meg a fürdő-WC, valamint a konyha, illetve a nappali funkciójú szoba. lakószoba nyílik. A nappalihoz háló, a konyhához kamra kapcsolódik. A lakrész udvari oldalán található a lakrész fölötti padlás megközelítésére

szolgáló lépcsősor. A lakás helyiségeinek alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak szerint a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		lakótér	terasz	lakótér	terasz
		m ²	m ²	m ²	m ²
11458/1/A/1		49,78	0,00	50,00	0,00
előszoba	kerámia	5,21			
WC-fürdő	kerámia	5,75			
konyha	kerámia	5,60			
kamra	kerámia	1,54			
szoba	parketta	20,60			
szoba	parketta	11,08			
összesen		49,78		50,00	

A falak vakoltak festettek, a padozat kerámia és parketta burkolatú. A nyílászárók az eredetileg beépített fa szerkezetek, 2 rétegű üvegezéssel. A helyiség fűtését és a használati melegvizet központi gázkazán biztosítja, a hőleadás radiátorokon keresztül történik. A lakás belső burkolatai erősen elhasználódtak (a hálóban a parketta felpúposodott), a falakon vizesedés jelei láthatóak. A vizsgálat idejére a fürdőszobai födém – vélhetően beázás miatt – beszakadt.

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

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 65-70 %-os.

3.6. Hasznosítás

Szabályozás

A területre érvényes (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. /XI.27./ rendelete Budapest II. kerületi Építési Szabályzatáról) szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület. A beépítési paraméterek az alábbiak:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság		
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	parkolás		legkisebb	legnagyobb	
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)	(m)
		BEM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM		STT	LKZ	LKE
Lke-2/SZ-9	SZ	1000	-	20	30	15	0,40	0,2	75	-	7,5	

A fenti szabályozás alapján a telek megosztásra nincs lehetőség. A jelenlegi beépítés cca. bruttó 150 m² (13%), az övezeti előírás lehetőségeit (15%), a telek beépítési tartalékkal rendelkezik. A vizsgált szomszédos albetét tetőterét 2007-ben beépítették. A vizsgált lakás fölötti padlástér a jelenlegi kontúrok között beépíthető.

Aktuális hasznosítás

A lakást a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással nem hasznosította, az használaton kívül, üresen állt.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása a szomszédos lakással való egybenyitás és teljes felújítás, vagy teljes felújítás mellett, önálló hasznosítás lehet. Elképzelhető az alapterület növelése a jelenlegi padlástér beépítésével.

Alternatívaként megvalósítható mindkét albetét kivásárlása és a telek villaépülettel vagy társasházzal való beépítése.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
zöldövezeti fekvés	felújítási/ újjáépítési igény
ikerházi jelleg	
Lehetőségek	Kockázatok
szomszédos lakás bővítési tartaléka	-
kivásárlás, telekfejlesztés	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér

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

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységei egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével,

később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenéznük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

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

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

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

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig szökkent föl, jelenleg a 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.

2023 elején a következő tényezők határozzák meg a magyar gazdaság helyzetét:

- magas infláció, csökkenő vásárlóerő;
- az elhúzódó ukrajnai háború;
- dráván megnőtt energiaköltségek;
- kilengéseket mutató EUR/HUF-árfolyam;

- a magyar kormány EU-ellenes és oroszbarát politikája miatti növekvő politikai és gazdasági elszigetelődés;
- az általános gazdasági lassulás, 4. negyedéve tartó recesszió;
- növekvő bérköltségek.

4.2. Ingatlanpiac, ingatlanbefektetések

Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére – 2020-ig folyamatosan javult, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió EUR-t mutatott, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t, ezzel időszaki csúcsot elérve. 2018-ban egy kisebb mértékű csökkenés következett be 1 680 millió EUR-val, míg 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt (CBRE). Volt tehát 4 kiváló év, amikor is befektetési volumen 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutatott. Ezt a lendületet törte meg a COVID, amikor is 2020-ban a befektetési érték az egymilliárd eurós szint alá esett, 980 millió EUR éves értékkel. A COVID hatás átmeneti jellegét mutatja, hogy 2021-re a befektetési volumen 20%-os növekedéssel mintegy 1,2 milliárd EUR-t tett ki, e szint azonban jóval alatta marad a 2016-2019-es időszaki 1,5 milliárd EUR feletti szintnek.

A 2022-es évet tekintve az első félév viszonylag stabil teljesítményét követően az ingatlanbefektetési piac a harmadik negyedévben jelentősen lelassult: mindössze 104 millió eurós forgalmat regisztráltunk a 3. negyedévben, ami a 2. negyedévi forgalomnak csak a harmada. Időarányosan a 2022 Q1-Q3 összesített volumene 670 millió EUR, ami 17%-kal kevesebb az előző év azonos időszakához képest. A befektetési hangulat negatívra váltott a harmadik negyedévben, így a teljes évi volumen 1 000 millió euró alatt maradt. A harmadik negyedévben a forgalom 75%-át az irodák tették ki, míg a fennmaradó rész a szállodák és a kiskereskedelem között oszlott meg. A hazai tőke aránya 68% volt, a nem európai tőke kevesebb, mint 5%-ot képvisel a magyar piacon. A 2023 első félévére vonatkozó piaci kilátások negatívak, 2023 második felétől normalizálódásra számítunk. A normalizálódást nehezíti az uniós források korlátozása, a forint árfolyamingadozása, a monetáris szigorítások begyűrűző hatása, illetve az inflációs nyomás miatt magas kamatok és a hitelezés beszűkülése.

Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, raktár-logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett. Az irodai szegmensben a növekedés átmenetinek bizonyult, 2021 Q2-re visszakorrigált 5,25%-ra, míg a retail piac mindkét szegmensében a 2019 Q4 negyedéveshez képest magasabb szinten maradtak a hozamok. A COVID időszak abszolút nyertese a raktár-logisztika szektor, ahol egy minimális hozamemelkedést követően látványos hozamcsökkenés volt regisztrálható, aktuálisan már 5,75% alatt van a prime hozamszint a szektorban. A háború közelsége, a magyar gazdaság kedvezőtlen kilátásai, illetve a magasra növekvő kamatszint kapcsán a hozamszintek is emelkedésnek indultak, egyedül a raktár-logisztika szegmens őrizte meg elért pozícióját, a további ágak 25-50 bázispontot emelkedtek. A prime yield alakulását az alábbi táblázat

mutatja (forrás: CBRE, JLL, C&W). 2023 során a hozamszintek további emelkedésére számítunk.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q4	2021Q4	2022Q4
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%	5,50%
bevásárlóközpont (SC)	5,50%	6,25%	6,25%	6,50%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,50%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	6,75%	5,75%	5,75%

4.3. Új lakások, lakócélu fejlesztési telkek piaca

2022 második felében a gazdasági kilátások bizonytalansága, az infláció emelkedése, valamint a monetáris kondíciók szigorodása a lakáspiaci ciklus fordulópontját eredményezte. A fordulat mind az adásvételek számában, mind a lakásárak csökkenésében tetten érhető volt. 2023-ban a magas inflációs környezet miatt a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének további mérséklődése várható, ami miatt fennmaradhat az alacsony kereslet, tovább hűtve a lakáspiacot.

A magas infláció és a csökkenő reálbérek, valamint a megdrágult jelzáloghitelek az elmúlt egy évben megtették a hatásukat a lakáspiacon: jelentősen visszaesett a kereslet, bezuhant a lakáshitelezés és megtorpant a 2014 óta töretlen áremelkedés is. Az árak nominálisan stagnálnak; a használt lakásoknál szerény, pár százalékos csökkenést mért a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) tavaly az utolsó és az idén a második negyedévben az előző negyedévekhez képest. (Ha az infláció hatását is figyelembe vesszük, a reál lakásárak nagyobb mértékben mérséklődtek, az idei második negyedévben már 19 százalékkal maradhattak el az egy évvel korábbiaktól a MNB becslése szerint.)

A 2023 első negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 43%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest, mely nemzetközi összevetésben is jelentős. Az alacsony aktivitás hozzájárult az irányárak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. Az energiaárak 2022 második felében megfigyelhető növekedése kihatott a hazai lakáspiacra is, így az alacsony energiahatékonyságú ingatlanokat valamelyest érzékenyebben érintette a piaci aktivitás mérséklődése. Becslési eredményeink alapján 1,2%-kal emelkedett 2022 negyedik negyedévében azon lakóingatlanok árindexe, amelyek átlagos gázfogyasztás alattiak, míg a rezsiszökkentés fogyasztási határát túllépő lakóingatlanok esetében 1,3%-os árcsökkenés következett be.

2023 első nyolc hónapjában 361 milliárd forint értékben kötöttek a bankok lakossági lakáshitel szerződéseket, ez 63%-kal kevesebb az egy évvel és 57%-kal a két évvel ezelőttihez képest, és még a 2017-es január-augusztusi hitelfelvételeknél is jó ötven milliárddal alacsonyabb összeg, pedig akkor még lakások átlagára jellemzően a mai értékek 50%-át mutatta.

AZ OC júniusi felmérése szerint Budapesten 338 új lakás beruházás indult el, ezekben 26,7 ezer lakás épül, amelyek négyzetméterét átlagosan 1,592 millió forintért kínálják a fejlesztők. Ezek a számok nagyságrendileg megegyeznek az előző negyedév adataival: a projektek száma 2,4%-kal; a lakások száma 1%-kal, a négyzetméterárak mindössze 1,3%-kal nőttek az előző negyedévhez képest. A lakásállomány 30,3%-a, vagyis 8,1 ezer lakás tervezett, ami arányaiban 1,3%-kal, nominálisan pedig 450 lakással jelent többet az első negyedévinél. Az

második negyedévben 33 projekt 1200 lakásának beruházása kezdődött el, ezekből 27 projektben 612 lakást hirdetnek a fejlesztők, amely szintén több, mint az előző negyedévben.

A legdrágább kerületek sorrendje megegyezik az előző negyedévvel. Továbbra is az V. kerület vezet 3,081 millió fontos átlagos négyzetméterárral, amelyet a II. kerület 2,99 milliós fajlagos ára követ. Harmadik a drágasági listán a XII. kerület 2,90 milliós négyzetméterárával. A negyedik helyen az I. kerület áll négyzetméterenként 2,64 milliós középértékével. Ezen kívül egyedül a VI. kerületben alakult 2 millió forint felett a kínálati négyzetméter, itt 2,13 millió forint az átlag. A budai és a belvárosi kerületek többségében 1,5 millió forint felett alakult a négyzetméterár átlag értéke. A VIII. kerületben azonban csak 1,45, ellenben a XI. kerületben 1,63, a III. kerületben 1,70, a IX. kerületben 1,72, a VI. kerületben pedig 1,83 millió forint volt a kínálati négyzetméterár átlaga. A külső pesti kerületekben és a XXII. kerületben egymillió körüli négyzetméterárak a jellemzőek. A legolcsóbb kerület a XV. kerület lett 932 ezer forintos átlaggal, egyedül ebben a városrészben kínálnak egymillió forint alatt egy négyzetmétert. A többi Dél-pesti kerület árszintje együtt mozog, a XX., XXI., és XXIII. kerületben egyaránt 1,02 millió az átlagos kínálati ár, míg a XX. kerületben 1,23 millió forint az átlag.

A magas kamatkörnyezet és a csökkenő vásárlóerő miatt a lakóingatlan-fejlesztési lehetőségek piacán a kínálat dominál, kevés a tranzakció, jellemzően a kisebb projektek iránt van kereslet, ami saját erőből is finanszírozható.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan exkluzív budai lakóövezetben fekvő, vizsgált részében felújítandó, 2 lakásos lakóépület (társasház), földszinti, egy szobás, összkomfortos, lakása. A vizsgált lakás teljesen felújítandó / bontandó állapotú, elsődleges értéke, a telekrészből a lakáshoz tartozó, 49%-os tulajdoni hányadban testesül meg. A megfelelő összehasonlító adatok nyelési fejlesztési telkek köréből kerülhetnek ki, a II. kerület Lipótföld, Hűvösvölgy, Csátárka városrészeiből.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínál ati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület- ár eFt/m ²
Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Balogh Á. u (2020.11.)	1332 1082	- 649	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 2 lakóegység létesíthető		160,6	(247) (148)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	359,0		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	449,9		(201)
Budapest, II. Kurucles (2024.01)	1098	-	sík, beépítetlen, összközműves építési telek, engedélyezett tervvel. Lk-2/SZ-24 övezet	280,0		(255)

Korrekciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba. Adásvételi adatok esetén nem alkalmazunk korrekciót.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- Dátum szerinti korrekciót a 2019/20-as eladási és kínálati adatok esetében alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízsére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejleszthető terület e különbséget már nagyrészt tartalmazza.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából a mélyebben fekvő ingatlannal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót.

	Vizsgált	Összehasonlító adatok			
		1.	2.	3.	4.
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész	Lipóznevező	Törökvész	Törökvész	Törökvész	Kurucles
Utca, közterület	Széphalom u.	Balogh Á.	Kapy	Kapy	Tárogató
Házszám	16				
Terület	m2	1 136	1 336	2 234	1 098
Övezet	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9	Lk-2/Sz-24
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	170	200	335	165
Építhető szintterület	m2	454	533	534	439
Kínálati ár	eFt		359 000	449 900	280 000
Értékesítési ár	eFt		160 600		
Dátum		2020.11.	2022.11.	2022.11.	2024.01.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	211,42	120,57	268,71	201,39
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	528,55	301,43	671,78	503,47
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció		35%			
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	146,47	162,770	241,841	181,249
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	366,16	406,926	604,603	453,122
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%				
mikrokörnyezeti jellemzők	100%				
megközelítés	100%	-5%	-10%	-10%	-5%
zöldfelület	100%				
területi méret	100%			10%	
alak, lejtés viszonyok	100%				
közművek	100%				
telekfejlesztések	100%				
beépítés, bontás	100%	-5%	-5%	-5%	-5%
beépíthetősége	100%				
fejlesztési terv, építési engedély	100%				-5%
hasznosítási korlátok (nyél)	100%				
panoráma, benapozás	100%				
egyéb	100%				
Korrekció mértéke		90%	85%	95%	85%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	179,832	146,493	205,565	172,186
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	449,58	366,233	513,913	430,466
Súly	4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	179,832			
Becsült érték (telekterület alapján)		204 288 802			
Osztatlan közös tulajdon	-25%	-51 072 200			
Értékelt tulajdoni hányad		495/1000	49,50%	562,3 m2	
Tulajdoni hányad becsült értéke	Ft	75 842 218			

Az ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 76,0 M Ft
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

A vizsgált albetét teljesen felújítandó / bontandó állapotú. Optimális hasznosítása, a társasház egészének kivásárlása után, annak bontása és a telek előírások szerinti beépítése lenne. A lakás jelenállapotában bérleti hasznosításra nem alkalmas, ezért a hozadéki értékelést nem végezzük el.

5.4. Végső, egyeztetett forgalmi érték

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	380
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	76 000 000	200 000
Hozadéki értékelés	0%		0
Egyeztetett érték , kerekítve		76 000 000	200 000

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

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan-együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
76,0 M Ft,
azaz
hetvenhatmillió forint.**

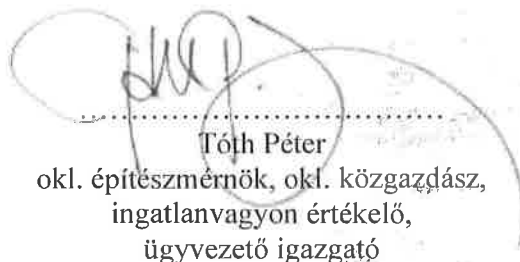
A becsült érték használt lakóingatlanra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az 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, 2024. január 8.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanvagyon értékelő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanvagyon értékelő,
ügyvezető igazgató



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/439911/2023

2023.11.14

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11458/1/A/1 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Széchalom utca 16. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	50	1 1	495/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.02.16

2. bejegyző határozat: 39073/1995/1995.01.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39073/1995/1995.01.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. Pf. - 21

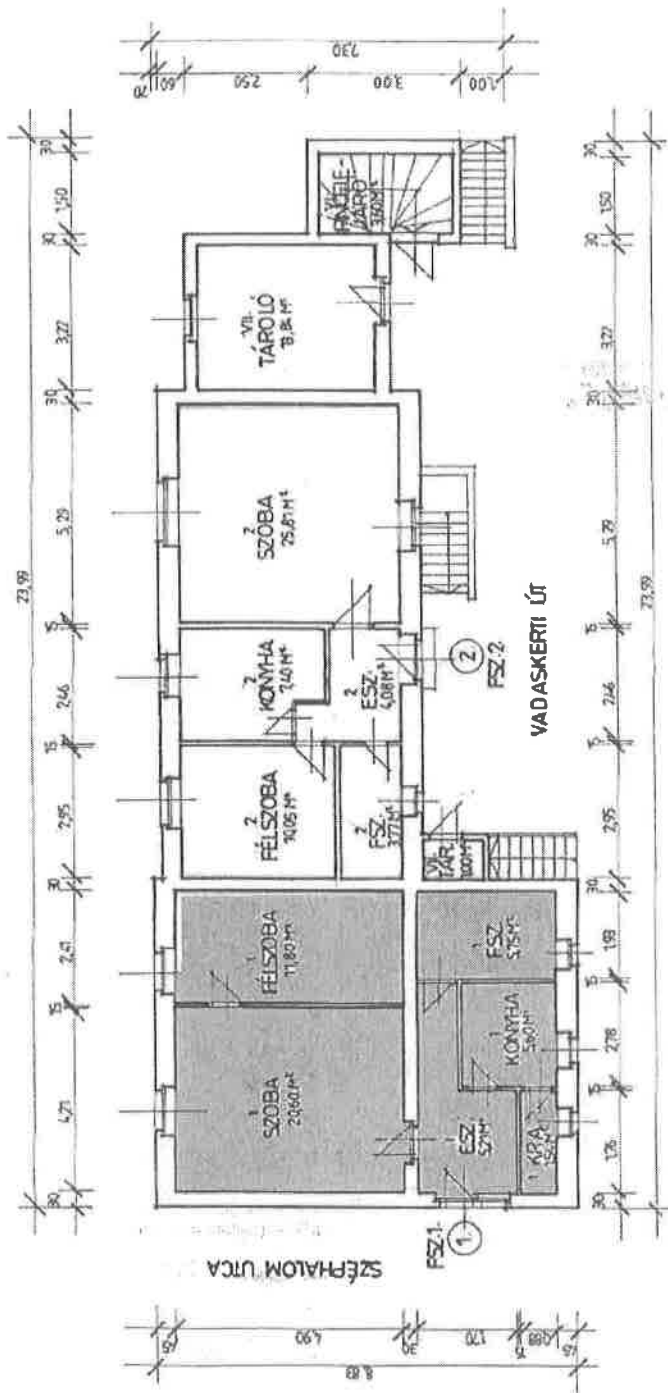
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

1021 Budapest, Szépfalomb utca 16. szám alatti ingatlan (11458/1/A/1 hrsz)
 Önkormányzati tulajdonú ingatlan: 1. albetét (50 m² alapterületű, 1,5 szobás lakás)



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

④	FSZ.1.SZ. LAKÁS	50.50 M ²
②	FSZ.2.SZ. LAKÁS	51.11 M ²
⑥	KÖZÖS TERÜLET:	360 M ²
⑦	BEJÁRÓ	14.84 M ²
⑧	TÁRLOK	

BP. II. SZÉPFALOMB U. 16

ÉPÜLET FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

FEJLÉRTÉ: VOGEL ILONA É-3/01-1
 1077 BP. BAJNÓ U.3.
 BP. 1994. Szeptember

11458/1/A/1

Topol

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi számú tulajdoni lapon 11458/1 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Széphalom u. 16. sz. alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az 1994. évi XVII tv.-l módosított 1993. évi LXXVIII tv. 51.§. 1. bek. alapján (továbbiakban: törvény) 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

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

II. A/ Közös tulajdon

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

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- | | | |
|------|---|------------------------|
| I. | Telek | 1136.00 m ² |
| II. | Az épület alapja a fő és válaszfalak, vázpillérek, vázgerendák, födémek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb szerkezetek, berendezések. | |
| III. | Valamennyi, az épületben lévő (víz, gáz csatorna, elektromos, stb.) hálózat a rákötéstől a fogyasztóig. | |

- | | | |
|-----|-------------|-----------------------|
| IV. | Udvar, kert | 907.00 m ² |
|-----|-------------|-----------------------|

Pinceszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- | | | |
|-----|------------------------------|----------------------|
| V. | Pincék (25.92 + 12.55) | 38.47 m ² |
| VI. | Lépcsőlejáró (3.60 + 3.00) | 6.60 m ² |

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- | | | |
|------|--------------------------|----------------------|
| VI. | Pincelejáró | 3.60 m ² |
| VII. | Tárolók (13.84 + 1.00) | 14.84 m ² |

Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata

Padlástéri közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

VIII. Padlásfeljáró	7.00 m ²
IX. Padléástér	122.35 m ²

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

B/ Külön tulajdon

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

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

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest, II., Széphalom u. 16.sz. alatti fszt 1. sz.-u lakás 1.5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdő, helyiségekből álló öröklakás 50.50 m² alapterülettel, (kerekítve: 50 m²) és a közös tulajdonból 495/1000 hányadrész.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest, II., Széphalom u. 16.sz. alatti fszt 2. sz.-u lakás 1.5 szoba, konyha, előszoba, fürdő, helyiségekből álló öröklakás 51.11 m² alapterülettel, (kerekítve: 51 m²) és a közös tulajdonból 505/1000 hányadrész.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. II. ker. Önkormányzata a Földhivaltól kérni fogja, hogy a társasház-tulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I.-IX. száma alatt egysítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

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

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

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

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonból tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan, amely egységet képez és csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

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

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 telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonos részére térítést fizet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/ pontja I-IX. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonban álló telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségeket közösen, tulajdoni hányaduk szerinti mértékben viselik. Az állag megővéséhez és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat, bármely tulajdonostárs jogosult elvégezni, az ilyen kiadások részes részét minden tulajdonostárs viselni köteles.

Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata

A kiadás előtt azonban, a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (pl. közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

V.

A társasház ügyeinek intézésben a tulajdonostársak általában szótöbbséggel határoznak.

Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazata.

Egyhangú határozat szükséges azonban:

a/ az alapító okirat módosításához,

b/ a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz

c/ az ingatlan teljes felújításához,

d/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

e/ az egész ingatlan feletti tulajdonjog átruházásához, az ingatlan haszonélvezetbe, használatbaadásához, vagy bármilyen megterheléséhez.

Ha a törvény, törvényerejű rendelet szótöbbséges határozatot kíván és a határozat a kisebbségben maradó tulajdonostársak jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbségben maradt tulajdonostársak a többség határozatát a bíróság előtt megtámadhatják. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

VI.

A jelen alapító okirat rendelkezései kiterjednek az ingatlan mindenkori tulajdonosaira illetve jogutódjaikra.

A társasház tulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A megszüntetését az ingatlannyilvántartást végző szervhez be kell jelenteni, ugyancsak be kell jelenteni az alapító okirat módosítását.

Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata

A társasházra és a társasház tulajdonra vonatkozó - a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben - a Ptk és az 1977. évi 11. trv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonostársak a jelen alapító okiratból eredő bármely jogvitás ügyben kikötik és alávetik magukat a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Budapest, 1994. január 14-napján.

Ellenjegyezte:

...ARIASI KAROLY
...TŐ JOGTANÁCSOS



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

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



28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6a.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek										az épület			
			legkisebb				legnagyobb						legnagyobb			
3.	Lke-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	előfűrésztől aránya (%)	beépítési mértéke terezpszint		szintterületi mutatója			épület magassága (m)	Pma v. legfőbb földszint magasság v. épület legmagasabb pontja (m)	telek terület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						fedett (%)	alatt (%)			parkolási (m ² /m ²)		Pma v. H. v. Ép			
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	n	T	Tsz	Tm	Z %	BK_TF	BK_TA	SZTM_d		SZTM_p	fm	Pma v. H. v. Ép			
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0,4		0,2	7,5	-	-	9/1	



környezet



utcai bejárat



/1-es lakás



/2-es lakás



homlokzatok



bejárat



előtér



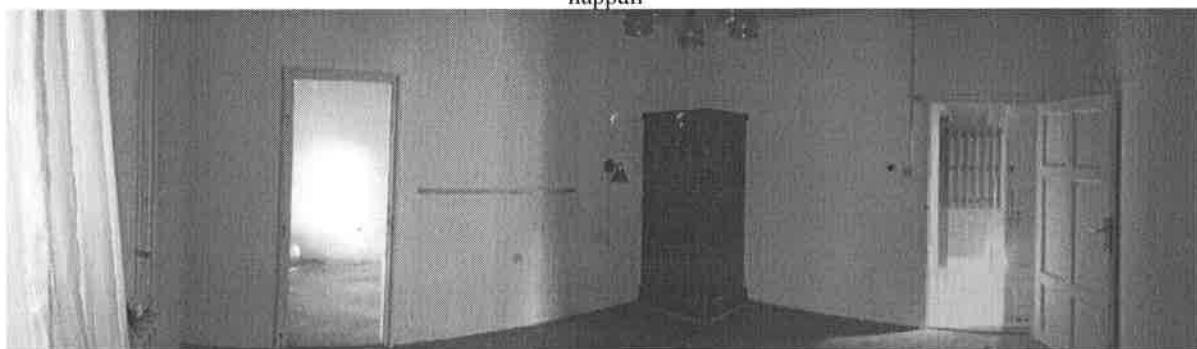
kamra



közlekedő



nappali



hálószoba



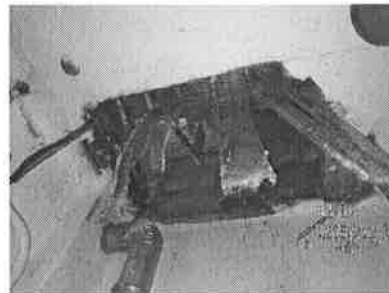
konyha



fürdő



fürdő



gázmérő



gázkazán



vízmérő



radiátor



udvar



XI-188/2020. számú melléklet

37748

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest, 2020.06.11
Ikt.sz.: IV/5248-2/2020.
Ül: Nagy Tamás
Tel: +36 1 5999 066

dr. Láng Orsolya Osztályvezető Úrhölgy
részére
1024 Budapest,
Mechwart liget 1.

Tárgy: Budapest, II. ker., Széphalom u. 16. fsz. 2.sz. 50,0 m² komfortos lakás (hrszt: 11458/1/A/1)
alatti ingatlan rendeltetés szerinti használatra való alkalmasság tételének várható költsége.

Tisztelt Irodavezető Úrhölgy!

A tárgyi ingatlan helyszíni műszaki szemlélét Társaságunk 2020. június 10-én elvégezte.
Az alábbi tájékoztatást adjuk a rendeltetés szerinti használatra való, a jelenleg üres lakáson belüli
helyreállítás várható költségeiről:

Szükségesnek ítélt munkálatok:

	Becsült költség nettó(Ft)
■ Vakolat javítás	750.000,-
■ Burkolat cserék	850.000,-
■ Ajtók csere, ablakok javítása	385.000,-
■ Elektromos hálózat felújítása	750.000,-
■ Gépészeti javítások, ell.	670.000,-
■ Festési, és mázolás munkák	1.315.000,-
■ Tető+Bádogos javítás	3.100.000,-
Nettó összesen:	7.820.000,-
Bruttó összesen:	9.931.400,-Ft

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
2020 JÚN 16.

XI/188-2. szám
Előírat: e.a.

Melléklet: 3
Előírat: Készlet-ellenőrzés
Készlet

A költségeket általános műszaki tartalomra vonatkoztatva saját szakmai tapasztalatokra támaszkodva,
továbbá az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020. (kiadja: az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft.)
felhasználásával és a TERC VIP költségvetés 2020.1 SILVER program segítségével kerültek meghatározásra.

Üdvözlettel:

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

dr. Tas Krisztián
vezérigazgató

Mellékletek: Fotó dokumentáció



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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