

10/1772/2022 Haudum
2022-01-28

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

5/2023. mellékletei

2022. 01. 26.
10/1772-07/22
JH
KIVONAT

a 2022. január 26-án (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 11.

Javaslat a Budapest XVI. kerület, Krenedits Sándor utca 3. szám alatti, 109941 hrsz-ú, kivett színház megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános egyfordulós pályázat eredményének megállapítására
(16/2022. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Ács Anikó alpolgármester

HATÁROZAT

25/2022. (I. 26.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1161 Budapest, Krenedits Sándor utca 3. szám alatti, 109941 hrsz-ú, kivett színház megnevezésű ingatlan eladásából befolyó nettó 58.680.000.- Ft összeget a „RÁKOSSZENTMIHÁLYI BÖLCSŐDE LÉTREHOZÁSÁÉRT ALAPBA” helyezi.

Ennek indoka, hogy a rákosszentmihályi városrésznek is legyen bölcsődéje az itt élők és a most betelepülők megfelelő ellátása érdekében.

Kéri a polgármester úr intézkedését, hogy a 2022. évi önkormányzati költségvetés megfelelő során ez bejegyzésre kerüljön.

Határidő: a 2022. évi költségvetés elkészítése és a vételárnak az önkormányzat számlájára való beérkezése

Felelős: Kovács Péter polgármester

(14 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

dr. Csomor Ervin s.k.

Kovács Péter s.k.
polgármester

jegyző

A kivonat hitelélül:

dr. Tili Annamária
jegyzői irodavezető

Budapest, 2022. január 27.



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda (1163 Budapest, Havashalom utca 43. II. emelet 216. szoba.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	1161 Budapest XVI. kerület, Iskola utca 8.		
Hrsz.:	112175		
Megnevezése tul. lap:	kivett lakóház, udvar		
(természetben):	használaton kívüli épület „volt rendház”		
Területe (tul. lap):	2058 m ²	Épület nettó területe:	275 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2022. szeptember 19.

8. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó által meghatározott feladatot elvégeztem. A helyszíni szemle tapasztalatai, a rendelkezésre álló adatok tanulmányozása és az ingatlanpiaci helyzet elemzése alapján a forgalmi (piaci) értéket az alábbiak szerint állapítottam meg:

A 1161 Budapest XVI. kerület, Iskola utca 8. Hrsz: 112175 alatti,
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának

becsült forgalmi értéke kerekítve:

204.000.000 Ft, azaz kétszáznegymillió forint.

*Az értékelt ingatlan lakóingatlanként értékelt, ezért amennyiben az adásvétel Áfa köteles,
így a fenti becsült érték bruttó érték, tartalmazza az Áfa összegét.*

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik. (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.)

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2022. szeptember 19.

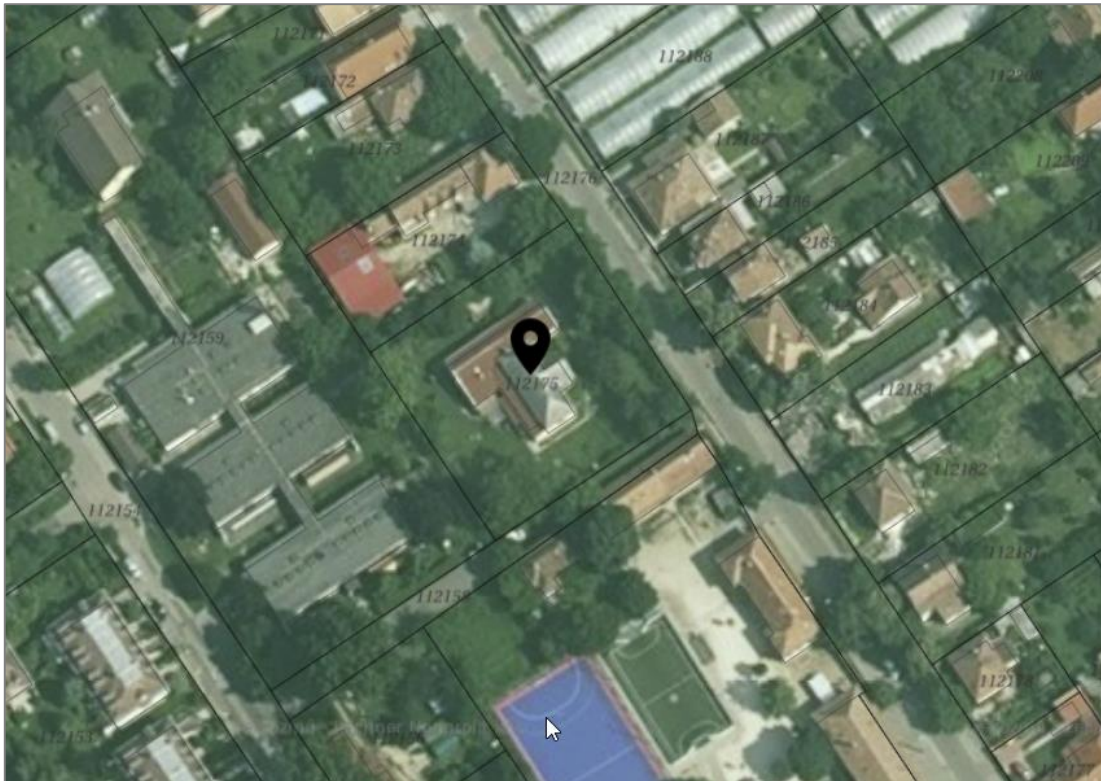

Krisánszky Tímea
igazságügyi ingatlan-értékelő
ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.



IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**1161 Budapest XVI. kerület, Iskola utca 8. 112175 helyrajzi szám alatti,
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozóan**



1 példány mellékletekkel együtt 35 oldalt tartalmaz.

Budapest, 2022. szeptember 19.

TARTALOM

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	6
2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE	8
2.1. Helyszíni szemle	8
2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai	8
2.3. Nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai	8
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	9
3.1. Az ingatlan környezetének bemutatása	9
3.2. A vizsgált ingatlan ismertetése	10
3.3. A telek jellemzése, övezeti besorolása	11
3.4. Az épületek bemutatása	15
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	17
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet, piaci adatok	17
4.2. Az ingatlan összegző értékelése	21
4.3. Alkalmazandó módszer kiválasztása	21
4.4. Az ingatlan értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel	22
4.5. Az ingatlan értékének meghatározása költségalapú módszerrel	24
4.6. Az ingatlan végső értékének meghatározása	26
5. MEGJEGYZÉSEK	26
MELLÉKLETEK	27
- Helyszíni fényképfelvételek	
- Tulajdoni lap másolata	
- Térképmásolat	
- Alaprajz	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda (1163 Budapest, Havashalom utca 43. II. emelet 216. szoba.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	1161 Budapest XVI. kerület, Iskola utca 8.		
Hrsz.:	112175		
Megnevezése tul. lap:	kivett lakóház, udvar		
(természetben):	használaton kívüli épület „volt rendház”		
Területe (tul. lap):	2058 m ²	Épület nettó területe:	275 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2022. szeptember 19.

8. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó által meghatározott feladatot elvégeztem. A helyszíni szemle tapasztalatai, a rendelkezésre álló adatok tanulmányozása és az ingatlanpiaci helyzet elemzése alapján a forgalmi (piaci) értéket az alábbiak szerint állapítottam meg:

**A 1161 Budapest XVI. kerület, Iskola utca 8. Hrsz: 112175 alatti,
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának**

becsült forgalmi értéke kerekítve:

204.000.000 Ft, azaz kétszáznegymillió forint.

*Az értékelt ingatlan lakóingatlanként értékelt, ezért amennyiben az adásvétel Áfa köteles,
úgy a fenti becsült érték bruttó érték, tartalmazza az Áfa összegét.*

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így **az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.** (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.)

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésről számított 6 hónap.

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2022. szeptember 19.


Krisánszky Tímea
igazságügyi ingatlan-értékbecsülő
ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.



KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értékeket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci, gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. A telek geodéziai kitűzése nem képezte megbízásom tárgyát. A Megbízó által átadott területi adatokat elfogadtam, mert a helyszíni szemle során valóságúnak találtam. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, ezeket hitelesnek fogadtam el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az ingatlan műszaki felmérése nem képezte megbízásom tárgyát, ezért a felmérést csak az értékbecsléshez szükséges pontossággal, méret ellenőrzése érdekében végeztem el.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztem geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat, de a biztosított dokumentumokat alapul vettem. A látottak alapján az ingatlanon, ill. annak szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat. Megbízásom nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, melynek eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.
5. A megállapított érték tartalmazza mindazon beépített berendezések és felszerelések értékét, amelyek a lakóházból állagsérelem nélkül nem távolíthatók el. Ilyenek különösen a beépített gépészeti vezetékek, a fürdőszobában elhelyezett szaniterek. A megállapított érték a mobiliákat nem tartalmazza.
6. Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalom. *Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.*
7. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
8. Az általam megállapított forgalmi érték lehetőségem szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
9. Az értékelő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
10. A tudomásomra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezelem egyúttal kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdekem, díjazásom nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.
11. Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentem, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozom, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.
12. A 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) g) pontjára hivatkozva kijelentem, hogy a szakterületem ingatlan-értékbecslés.


Kriszánky Tímea



1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költség alapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézetű fedezetű felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költség alapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az érték módosító tényezők érték módosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A költség alapú érték tükrözi leginkább az ingatlan műszaki állapotát, de nem veszi figyelembe a hasznosíthatóság szempontjait. A pontosabb tájékoztatás érdekében a költség alapú módszer számításait is közöltem, mert az ingatlan forgalmi értékéből a telekre jutó érték csak ilyen módon határozható meg.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében, a megbízást követően helyszíni szemlét tartottam. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettem.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea
Tulajdonos részéről – Fazekas Gyöngyi

2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai

A tulajdoni lap adatok a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály nyilvántartásából származnak.

- nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat
- térképmásolat
- e-közmű térkép
- szabályozási terv-kivonat
- alaprajz

2.3. A nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat adatai

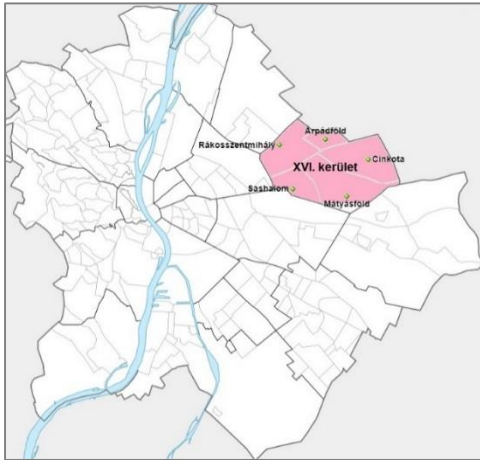
Helyrajzi szám	112175
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	1161 Budapest, XVI. kerület, Iskola utca 8.
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett lakóház, udvar
Terület	2058 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/5. Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgáloi 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	Nem tartalmaz bejegyzést

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher- és igénymentes állapotában értékeltem.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan környezetének bemutatása



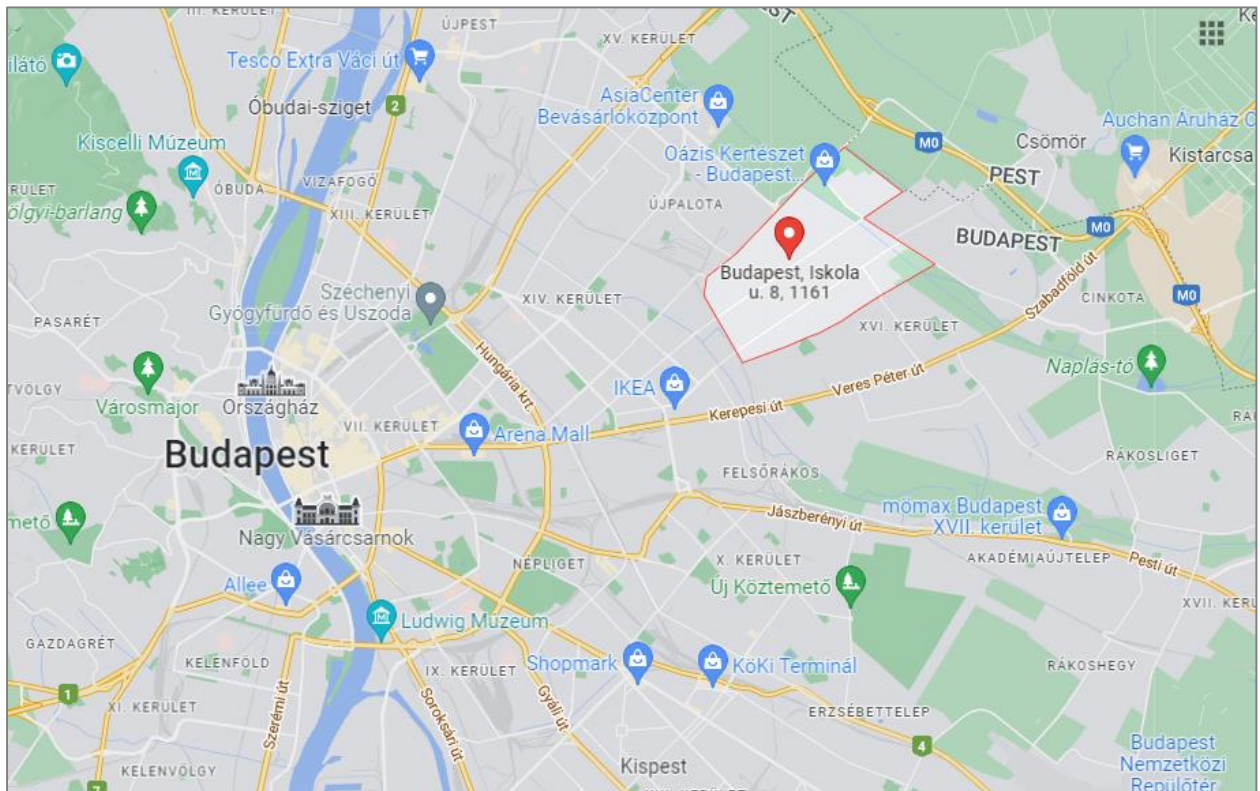
Budapest XVI. kerülete a Duna bal partján, a pesti oldal keleti részén fekvő kerületek egyike. A kerület 1950. január 1-jén jött létre az akkor Budapesthez csatolt négy nagyközségből (Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály és Sashalom), valamint az addig is a fővároshoz tartozó, a Budapesti út és a Pirosrózsa utca által határolt területből. Az 1990-es évek óta a kerület területén Budapest öt városrésze osztozik, melyek határai nagyjából megegyeznek az egykori települések „Nagy-Budapest” létrejötte előtti határaival. Az 1950 előtt is már a fővároshoz (ezen belül Rákosfalvához) tartozott részt ekkor Sashalom városrészhez osztották be, míg a korábban Cinkota részét képező Árpádföld külön városrész lett. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és

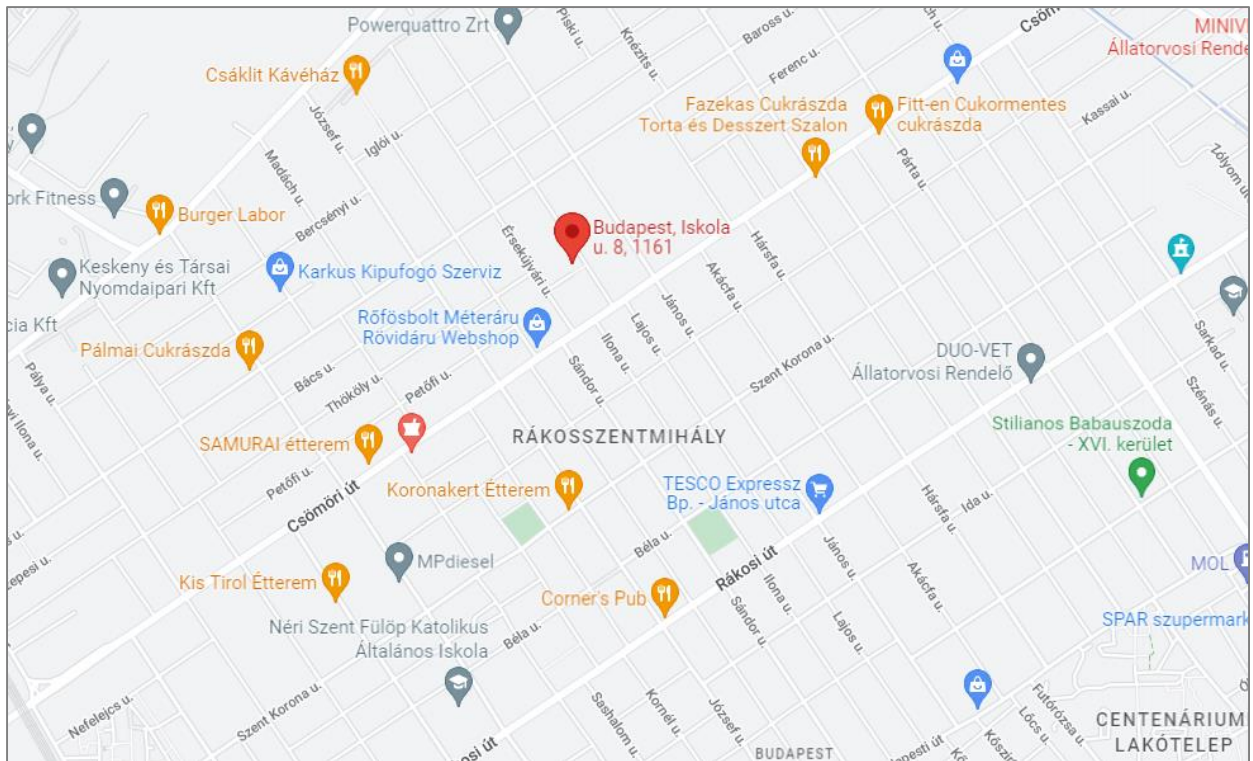
Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja.

Teljes népesség 74 499 fő (2019. jan. 1.)
Terület 33,51 km²

A vizsgált ingatlan a XVI. kerület Rákosszentmihály elnevezésű városrészben található. Rákosszentmihály mind lakosságát, mind kiterjedését illetően a legnagyobb városrész a XVI. kerületben. Határai: Budapest határa a Rákospalotai határúttól – Csömöri út – Szlovák út – Budapesti út (páros oldal) – Körvasút sor – MÁV Körvasút – Rákospalotai határút a főváros határáig.

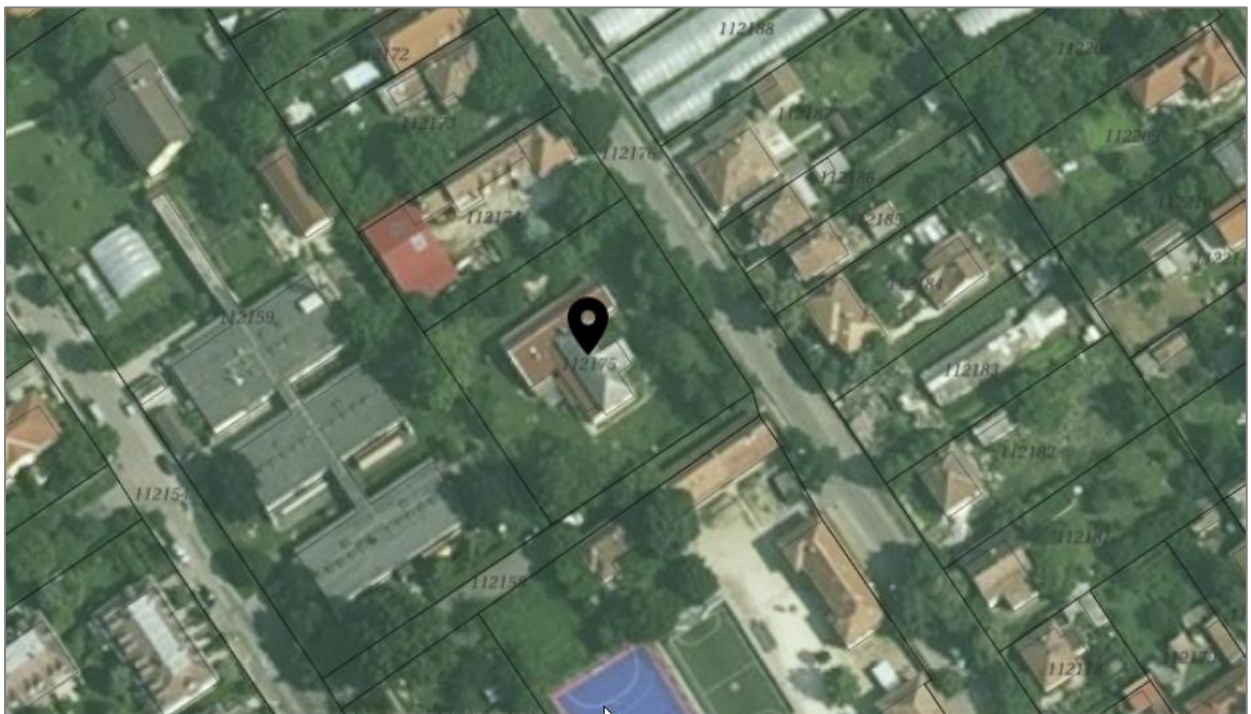
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térképek mutatják:





3.2. A vizsgált ingatlan ismertetése

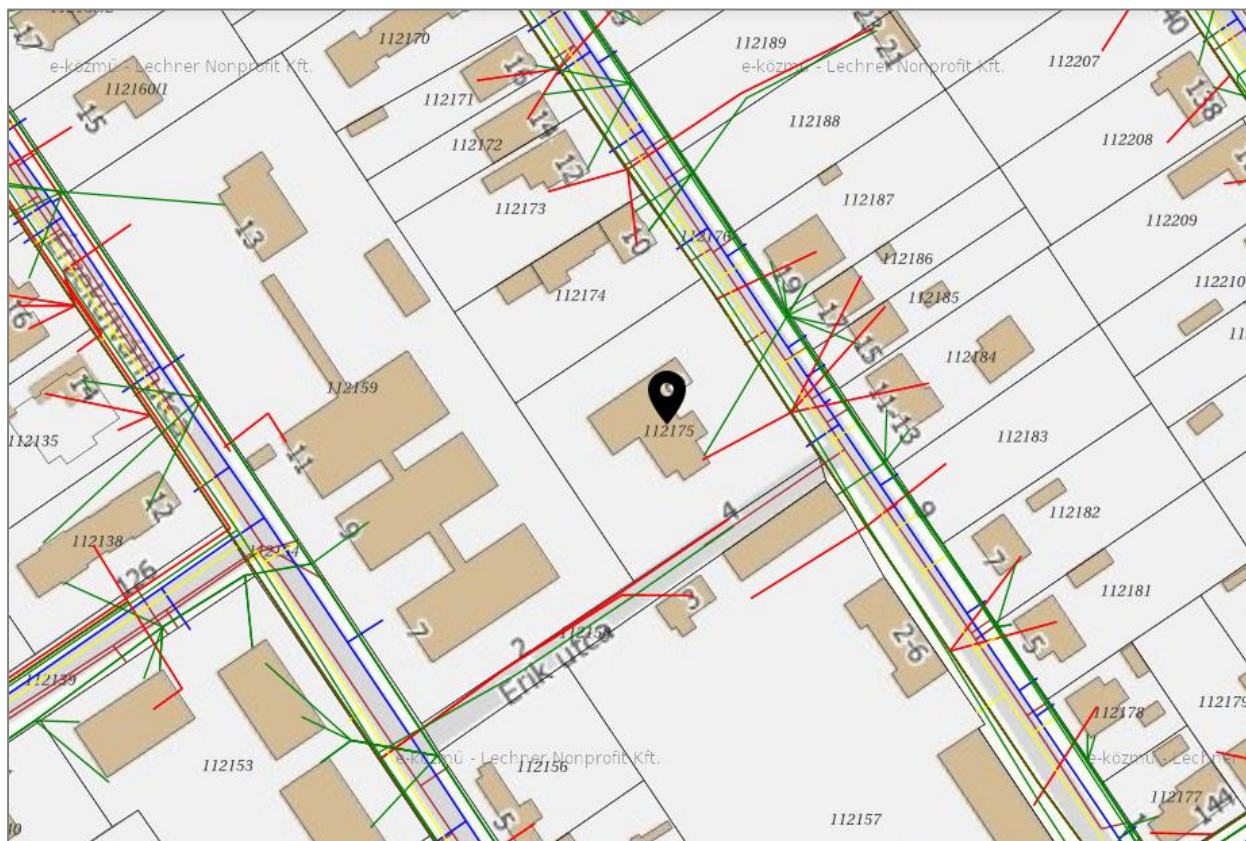
A vizsgált ingatlan a XVI. kerület Rákosszentmihály elnevezésű városrészében található, az Iskola utca 8. szám alatt, az Iskola utca és Erik utca sarkán, kertvárosi környezetben. Belvárostól való távolsága ~10 km, gépkocsival 25 perc, tömegközlekedési eszközökkel háromnegyed óra. Megközelítése aszfaltozott úton (Iskola utca) és részben gyalogúton, részben gyepes földúton (Erik utca) lehetséges. Parkolni az ingatlan előtt az utcában korlátozott számban, ingyen lehet. Az ingatlan 112175 hrsz-on nyilvántartott, tulajdoni lap szerint 2058 m² területű, megnevezése „kivett lakóház, udvar”.



3.3. A telek jellemzése, övezeti besorolása

A telek nagyméretű (2058 m²-es), szabályos téglalap / négyzet alakú, sík felszínű, fákkal, bokrokkal beültetett, gondozatlan, elvadult, drótfonatos kerítéssel körbekerített saroktelek. A telekre az Iskola utca felől kiskapun keresztül lehet bejutni, az Erik utca felől gépkocsi beálló kapu is rendelkezésre áll, de jelenleg gépkocsival nem lehet beállni.

Közműterkép:

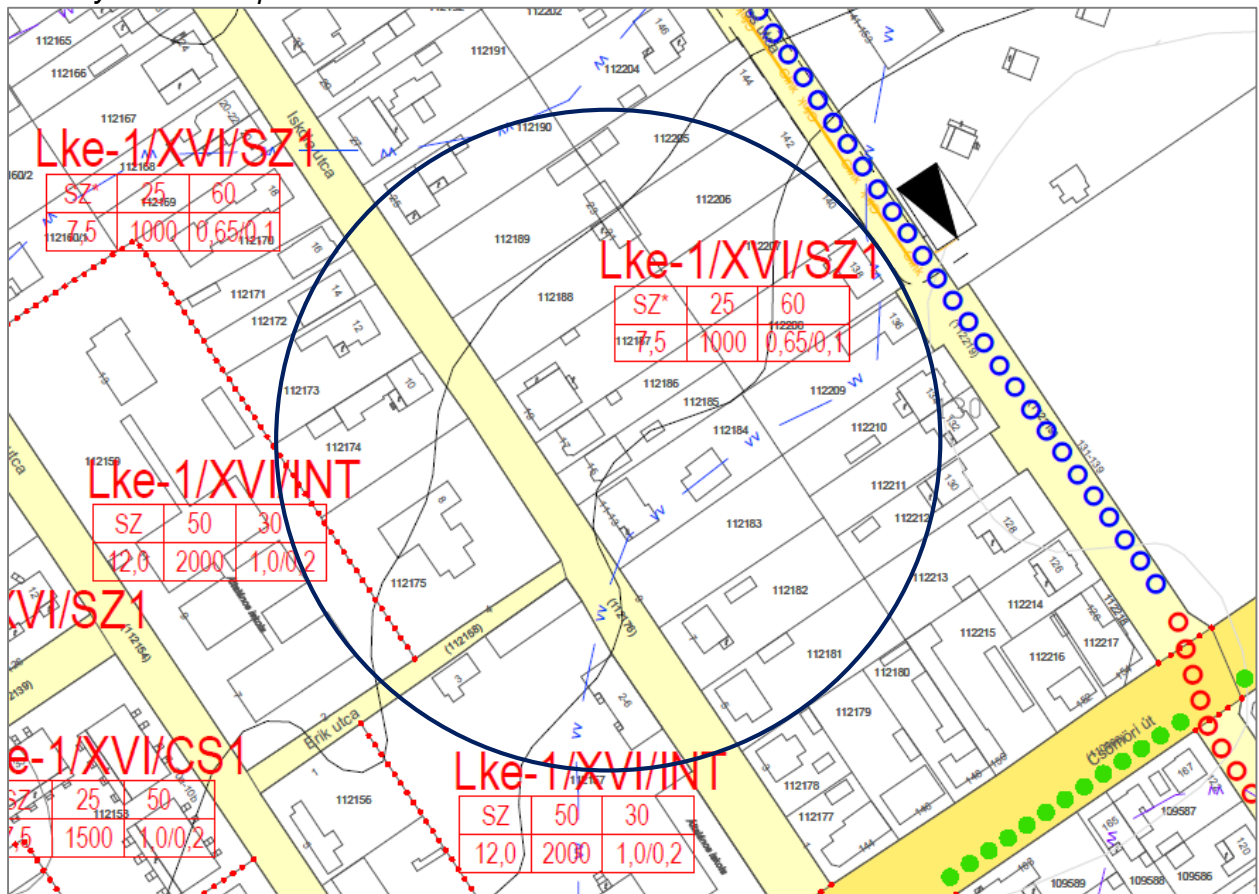


Közművesítettség:

Vízellátás:	közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatornázás:	közüemi hálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Elektromos áramellátás:	közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról szerint a vizsgált ingatlan **Lke-1/XVI/SZ1** övezetbe tartozik.

Szabályozási tervlap részlet



KERTVÁROSIAS, INTENZÍV BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET (Lke-1/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

47. §

(1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó;
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- kulturális;
- szállás jellegű;
- igazgatási, iroda
- sport rendeltetést tartalmazhat.

(3)* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- telepengedély-köteles tevékenység,
- telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. sz. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)*

(7)* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag

a) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos telkek területén, valamint

b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,

b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(11)* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,

b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén

ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,

bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,

c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén

ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,

cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,

b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,

c)* nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18)* A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szinterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében -az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1)

48. §

(1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2)* Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(3)*

(4)* Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek

a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és

c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telkekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken

a) az épületnek az átlagos épületmagassága és

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága

c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, de

nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

(8)* Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szinterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

Z zártsonú
O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

IK ikres


* telekszélességtől függően változó

** telekmérettől függően változó

*** elhelyezkedéstől függően változó

3.4. Az épületek bemutatása

A telken ~ az 1910-es években szabadon állóan épült, nagyméretű, földszintes épület található, melynek tulajdoni lap szerinti megnevezése „lakóház”. Az épületet 1992-1994 között, majd 2018-ban részlegesen felújították. A korábban lakóháznak épült épületet a jelenlegi tulajdonos (Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgálói) rendháznak használta.

Lakóház		
Építés éve:	~ 1910-es évek	
Felújítás (részleges):	1992-1994; 2018	
Felépítmény nettó területe:	275 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	270 m ²	
Szintek:	Földszintes	
Funkció:	Rendház	

Beépítési mód:	Szabadon álló
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Valószínűleg beton alap
Külső függőleges teherhordó szerk.:	Tégla falazat
Belső válaszfalak:	Tégla falak
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Fa szerkezetű födém
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Hagyományos fa fedélszék, ÉNy-i tetőrészen bitumenes zsindegyfedés, DK-i tetőrészen régi síkpala
Lépcsők:	Betonból készültek
Nyílászárók:	
Külső nyílászárók:	Ablakok: a DK-i épületrészben jellemzően még az eredeti, fa szerkezetek láthatók, kétrétegű üvegezéssel, ráccsal ellátva, az ÉNy-i épületrészben jellemzően hőszigetelt üvegezéssel, fa ablakok vannak az 1990-es évek elejéről, részben redőnyvel ellátva, egy-egy műanyag ablak is van. Bejárati ajtók: fa szerkezetek.
Belső ajtók:	Fa szerkezetűek, részben üvegezett, részben tömör
Felületképzések:	
Külső falfelület:	Vakolt, festett (részben hőszigeteléssel ellátva)
Belső falfelület:	Festett, a vizes helyiségek csempézettek
Belső padlóburkolat:	Parketta, laminált padló, PVC és kerámialap vegyesen

Épületgépészet:	
Fűtés / melegvíz-ellátás:	Újszerű kombi gázcirkóról üzemeltetett melegvízes rendszerű központi fűtés, a hőleadók jellemzően régi öntöttvas radiátorok, néhány újabb lapradiátor is van. Két cserépkályha található az épületben, az egyik a paplakban, a másik a munkateremben.
Hűtés:	Nincs
Egyéb:	Nincs

Állapot:

Az épület hagyományos építési módon, ~ az 1910-es években készült, 1992-1994-ben, majd 2018-ban részlegesen felújították. A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épületen jelentősebb statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatók. A szerkezet stabil, de állékonysági problémák, – pl. vizesedés – helyenként láthatók.

Összességében, az épület korát is figyelembe véve közepes 60%-os állapotú.

Melléképület - Tároló

A telken található még egy tárolóként használható, földszintes kialakítású, téglaszerkezetű, magastetős, cserépfedésű épület. Az épületben gépészet és villanszerelés nem került kiépítésre. Az épület tárolásra alkalmas, közepes állapotú. A felépítmény térképmásolaton nem szerepel, tájékoztatás alapján már több, mint 15 éve fennáll, ezért az értékelés során figyelembevételre került.

Alapterület kimutatás részben alaprajz, részben helyszíni felmérés szerint:

Megnevezés	Belmagasság	Alapterület alaprajz szerint (m ²)	Alapterület mérés szerint (m ²)	Korrekció	Redukált terület (m ²)
Földszinti lakótér					
Imaterem	3,52	24,50	24,50	100%	24,50
Paplak	3,10	27,20	27,20	100%	27,20
Fürdő	3,18	5,04	5,94	100%	5,94
Veranda (beépített veranda)	2,88	8,96	10,49	100%	10,49
Közlekedő	3,52	5,58			
Tároló (padláslépcső)	3,52	9,61	9,86	100%	9,86
WC	2,88	1,35			
Mosdó	2,88	1,36	10,28	100%	10,28
Előszoba	2,88	9,80			
Munkaterem	3,16	19,95	27,45	100%	27,45
Közlekedő	3,16	7,50			
Fürdő	3,18	6,90	6,27	100%	6,27
Fürdő	3,18	2,88	2,38	100%	2,38
Mosókonyha (cirkós fürdő)	3,18	5,85	7,13	100%	7,13
Konyha	3,18	19,44	19,44	100%	19,44
Kamra	3,18	1,68	1,68	100%	1,68
Mosogató	3,18	3,60	3,60	100%	3,60
Tálaló	3,18	2,50			
Ebédlő	3,18	25,35	29,83	100%	29,83
Folyosó	3,15	20,70	21,39	100%	21,39
Mosdó	3,15	1,26			
WC	3,15	1,26	2,52	100%	2,52
Szoba	3,15	13,65	13,65	100%	13,65
Szoba	3,15	11,70	11,70	100%	11,70
Szoba	3,15	10,14	10,14	100%	10,14
Szoba	3,15	9,36	9,36	100%	9,36
Szoba	3,15	11,31	11,31	100%	11,31
Földszinti lakótér összesen:		268,43	266,11		266,11
Fedett terasz					
Fedett terasz			8,75	40%	3,50
Fedett terasz összesen:			8,75		3,50
Mindösszesen lakóépület:			275		270
Melléképület					
Tároló			12,00	50%	6,00
Melléképület összesen:			12,00		6,00
Mindösszesen:			286,86		275,61
Mindösszesen kerekítve:		268	287		276

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1. Ingatlanforgalmi helyzet, piaci adatok

A jelenlegi piaci helyzetet a MNB elemzése, az ingatlan.com és az ingatlanet statisztikája, a telekárak alakulását a növekedés.hu cikkének felhasználásával mutatom be:

MNB lakáspiaci jelentés – 2022 május

Az immár nyolc éve tartó folyamatos lakáspiaci drágulás során 2021-ben ismét rekordot döntött a lakásárak növekedése, amely elsősorban a vidéki településeken tapasztalható kiemelkedő mértékű áremelkedésnek köszönhető. Az MNB lakásárindex alapján 2021 negyedik negyedévében a lakásárak országos átlagban a jelenlegi ciklusban rekord magasnak számító 21,4 százalékos éves dinamikával emelkedtek szemben az egy évvel korábban mért 8,9 százalékkal. Budapesten az előző év végén 11,3 százalékkal tartózkodtak magasabban a lakásárak az egy évvel korábbi szinthez képest, a vidéki városokban pedig a jelenlegi lakáspiaci ciklusban szintén a legmagasabb, 25 százalékos éves lakásár-növekedést tapasztaltunk. Előzetes ingatlanközvetítői adatok alapján 2022 első negyedévében további rendkívüli mértékű, éves alapon 25,3 százalékos drágulás mérhető országosan, vélhetően az emelkedő infláció és a növekvő kamatkörnyezet miatti előrehozott vásárlásoknak is köszönhetően. A kiemelkedő mértékű lakáspiaci drágulás következtében becslésünk szerint országos átlagban korábban nem látott szintre, 18 százalékra emelkedett a lakásárak túlértékeltsége. 2021-ben mintegy 168 ezer lakáspiaci tranzakció valósult meg, ami jelentős, 15,6 százalékos bővülés a 2020-as, pandémiával érintett évhez képest. Az adásvételek száma elsősorban Budapesten bővült. A magas tranzakciószámhoz és az élénk hitelezéshez a kedvező munkaerőpiaci folyamatok mellett érdemben hozzájárultak a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési támogatások és 2021 év végétől az NHP Zöld Otthon Program is. A támogatott és a jegybank által refinanszírozott hitelek növekvő kibocsátása következtében – a kamatkörnyezet emelkedése ellenére – 2022. februárig még csak mérsékelt növekedés látható az ügyfelek által fizetendő átlagos lakáshitel kamatokban. Előretekintve 2022 második és harmadik negyedévben már a bankok fele csökkenő lakáshitel-keresletre számít.

2021-ben mintegy 20 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami éves szinten jelentős, 29,5 százalékos visszaesést jelent. Az átadott új építésű lakások száma 2022 első negyedévében is csökkent az előző év azonos időszakához képest. A hazai lakásállomány éves megújulási aránya 0,4 százalék, ami európai összehasonlításban alacsony. A kiadott új lakásépítési engedélyek száma ugyanakkor 32,7 százalékkal bővült az év során, ami vélhetően főként a 2022 év végéig építési engedélyt szerzett épületekre vonatkozó kedvezményes lakás-áfanak köszönhető. Az újlakás-kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel, a budapesti újlakás-piacon 2022 első negyedévében 27 százalékkal volt alacsonyabb a még szabad lakások száma, mint egy évvel korábban.

A lakáspiaci kínálati oldalának alkalmazkodását több súrlódás is nehezíti, amelyek tekintetében az idei évben is folytatódó romlás várható. 2021-ben az EU-tagországok között Magyarországon nőttek a lakásépítési költségek a legnagyobb mértékben. A háború következtében 2022-ben tovább emelkedtek a nyersanyag- és energiaárak, és az ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami növeli a fejlesztési költségeket és a kivitelezések körüli bizonytalanságot. Előretekintve az építőanyagok esetében további áremelkedés várható, ami az egyes projektek kivitelezésének további időbeni csúszását eredményezheti. Piaci szereplők szerint a bizonytalan szabályozói környezet miatt rövid távon jelentősen csökkenhet az induló lakásberuházások száma, ami az elkövetkező két év kínálatára lesz negatív hatással.

Sajátos ingatlan a telek, nincs belőle több – elszálltak a telekárak

Értékesebbé váltak a telkek a lakásépítési kedv miatt, de hobbitelkek kaphatók pár millióért is.

Az országos lakóingatlanpiac ritkábban előtérbe kerülő telekpiacra jelentős áremelkedés ment végbe az elmúlt egy évben - derül ki az ingatlan.com legújabb elemzéséből, amely a húsvéti hosszú hétvége apropóján megnézte a legfeljebb 1500 négyzetméteres hobbitelkek, valamint a nyaraló- és családiház-építésre alkalmas üdülő- és lakóövezeti telkek piacát.

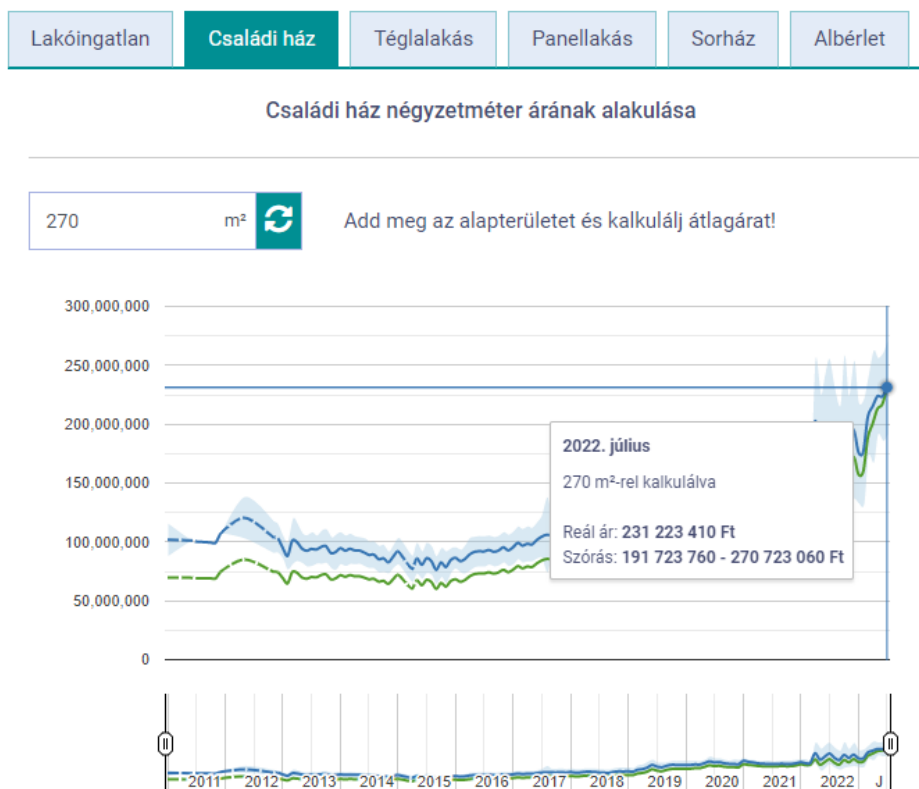
Tűzás nélkül drasztikus emelkedésről beszélhetünk. Országos szinten a telkek átlagos négyzetméterára majdnem 19 ezer forint volt idén április közepén, szemben az egy évvel korábbi 12 ezer forinttal, azaz több mint 57 százalékos drágulás történt. Megyéről megyére óriási különbség látszik: a fővárosban, Pest megyében és a Balaton környékén például kiugróak az árak.

A telkek értéke attól is függ, hogy lakó- vagy üdülőövezetben van az adott telek vagy külterületen, utóbbiak jóval olcsóbbak. A telekdrágulás a jövőben két ok miatt is folytatódhat: Egyrészt azért, mert az eddigi áremelkedés természetes velejárója volt a lakásépítési kedv felfutásának.

Az új lakásokra vonatkozó állami támogatások, a jegybanki kedvezményes hitelprogram és 2021-ben visszavezetett ötszázalékos áfa jelentősen élénkítette a lakásépítési kedvet és a telkek iránti keresletet. Másrészt pedig a telkek speciális ingatlantípus, a mennyiségük nem növelhető. Ha a kereslet nő egy szűkös kínálatú termék iránt, akkor a további drágulás is biztosra vehető.

A telekvásárlók nem csak a lakásépítést tervezők köréből kerülnek ki, sokan hobbitelek vagy kertészkedés céljából keresik az eladó telkeket.

Budapesten az eladásra kínált lakóövezeti telkek átlagos négyzetméterára közel 128 ezer forint volt április közepén, ami éves összevetésben 26 százalékos árnövekedésnek felel meg. Valamennyi (lakó- és üdülőövezeti, illetve külterületi) telektípust összesítve elmondható, hogy a fővároson kívül a balatoni régióban és Pest megyében ugrottak meg az árak. A fővárosi agglomerációt magában foglaló Pest megyében egy év alatt 49 százalékkal 31 ezer forintra nőtt a telkek átlagos négyzetméterára, ami Budapest után a legmagasabb megyei érték.



Az *ingatlanet statisztikája* szerint Rákosszentmihályon egy 270 m²-es lakóház ára 191.723.760 Ft és 270.723.060 Ft között van.

Az *ingatlan.com adatbázisa* szerint Rákosszentmihályon a 800 m² körüli, vagy annál kisebb lakóövezeti telkek kínálati ára bruttó 100-120 ezer Ft/m², a XVI. kerületben a nagyobb, 1000-1500 m² közötti lakóövezeti telkek kínálati ára jellemzően bruttó 70-90 ezer Ft/m² kerületen belüli elhelyezkedéstől, megközelíthetőségtől és közművesítettségtől függően.

Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2022-majus>
<https://novekedes.hu/ingatlan/ingatlan-com-elszalltak-a-telekarak>

Szárnyalás vagy visszaesés? - Most kiderül, mennyit fog érni a budapesti lakásod egy év múlva

Futó Péter 2022. szeptember 13.

Egyre többeket érdekel, hogy a növekvő infláció, az emelkedő hitelkamatok és a drasztikusan megugrott energiaárak árnyékában vajon mi fog történni az előttünk álló időszakban a lakásárakkal. Folytatódik az eddigi áremelkedés? Ismét jön egy kisebb lassulás? Esetleg egy korábban soha nem látott méretű visszaesés előszobájában vagyunk? Hogy közelebb kerüljünk a válaszhoz, megkértük a hazai lakáspiac szakértőit, hogy a rendelkezésre álló információik alapján mondják el várakozásaikat az előttünk áll.

Látványos változások mentek végbe az elmúlt fél-egy évben a világgazdaságban, ami a globális ingatlanpiacot sem hagyta érintetlenül. A magyar lakáspiacon egyelőre mérsékelten érződnek a hatások, de az előttünk álló évben nagy változások jöhetnek. Hogy pontosabb képet kapjunk, 9 ingatlanszakértőt kérdeztünk meg többek között az árak, a kereslet-kínálat, a lakásépítések és a bérleti díjak alakulásáról.

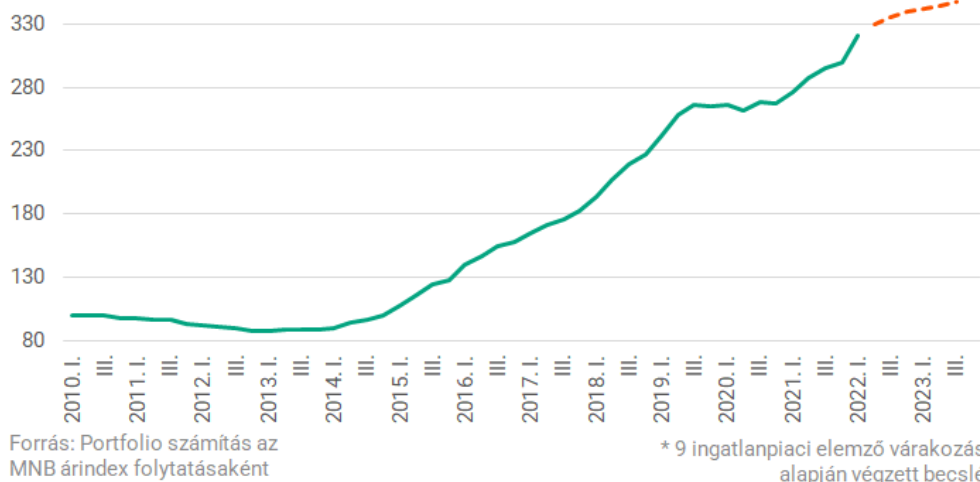
Mi várható Budapesten?

Nem sokan számítottak arra egy évvel ezelőtt, hogy a lakásárak a covid előtti időszakinál is meredekebben fognak emelkedni 2021-ben, ledolgozva ezzel a 2020-as lassulást. Szakértői várakozások szerint viszont az előttünk álló évben már kisebb lehet az áremelkedés. Nominál értéken ugyan kevesen számítanak csökkenésre, lakástípustól függően év végéig 0-4 százalék közötti emelkedés várható, míg 2023 szeptemberéig 2-7 százalékos a szakértői várakozások átlaga. Reálértéken viszont - vagyis az inflációval korrigálva - szinte biztosan negatív lesz az előjel, azaz

AZ ELŐTTÜNK ÁLLÓ ÉVBEN A VÁRAKOZÁSOK SZERINT AZ INFLÁCIÓNÁL KISEBB MÉRTÉKŰ LEHET AZ ÁREMELKEDÉS.

Mind a lakások, mind a családi házak kapcsán több szakértő szerint is érdemes az ingatlan állapota szerint különbséget tenni, ugyanis a magas rezsiköltség a rosszabb állapotú lakások árcéduláján biztosan látszódní fog, és ez a feltételezések szerint a családi házakat fogja erősebben érinteni. A két szélsőérték az előrejelzésekben -10 és +20 százalék volt, de a legtöbben enyhe pozitív előjelű árváltozást várnak.

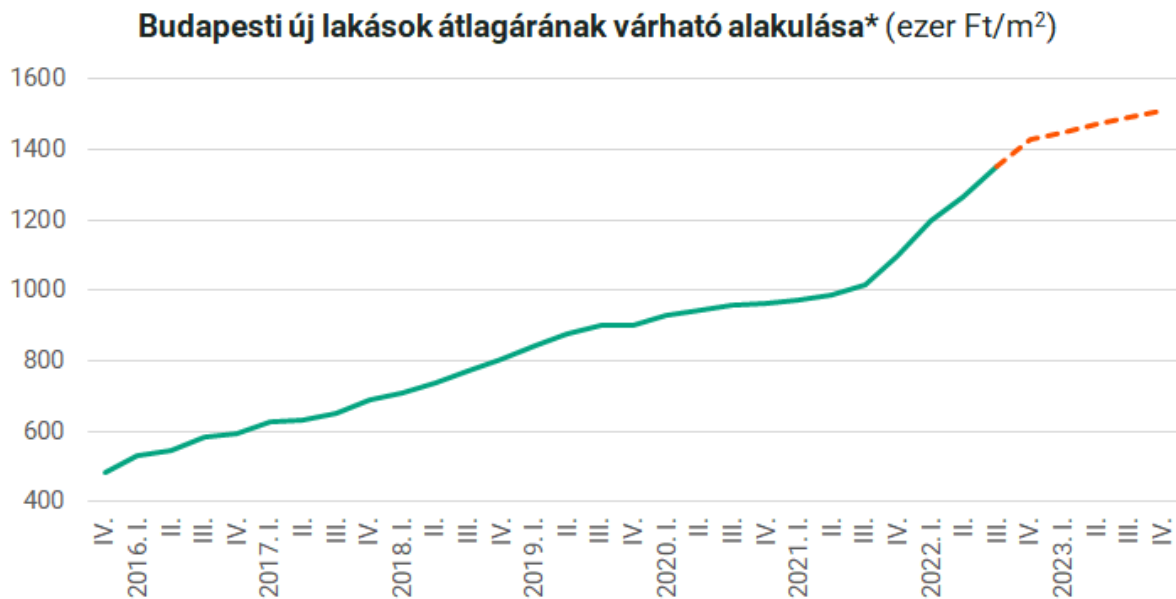
Mekkora árváltozásra számítanak az elemzők az előttünk álló évben a budapesti lakáspiacon?* (2010 = 100)



Mi lesz az újlakás-piacon?

Egészen extrém az, ami az elmúlt egy évben az új lakások piacán lezajlott. A Budapesti Lakáspiari Ríport mérése szerint tavaly nyár óta 33 százalékkal mentek feljebb a fővárosi újlakás-árak, elérve a négyzetméterenkénti 1,35 millió forintot. A csökkenő kínálat és a rezsiköltségek felértékelődése miatt ebben a szegmensben a jövőben sem várható visszaesés, a szakértői várakozások átlaga szerint év végéig további 6, míg jövő ilyenkorra további 12 százalékos áremelkedés várható.

EZEK ALAPJÁN EGY ÉV MÚLVA VÁRHATÓAN 1,5 MILLIÓ FORINT FELETT LESZ A BUDAPESTI ÚJ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA.



Forrás: Portfolio számítás a Budapesti Lakáspiari Ríport folytatásaként

* 9 ingatlanpiaci elemző várakozása alapján végzett becslés

Az épülő lakások száma is szinte biztosan vissza fog esni, az idei évre a tavalyi közel 20 ezerrel szemben 18 ezer körüli lakás átadása várható, míg 2023-ban átlagosan 14-15 ezer lakással számol a többség.

4.2. Az ingatlan összegző értékelése

Az összegzés egy átlagos vevő szempontjából került kidolgozásra.

Előnyök:

- Kellemes kertvárosi környezetben található.
- Szabályos téglalap (négyzet) alakú, összközműves saroktelek.
- Hangulatos, patinás épület.

Hátrányok:

- Jelenlegi alaprajzi elrendezése lakóháznak kedvezőtlen.
- Részben felújítandó állapot.
- Gondozatlan telek.

4.3. Alkalmazandó módszer kiválasztása

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatók az összehasonlításra alkalmas ingatlanok és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Jelen esetben ez a módszer elegendő számú összehasonlító adat birtokában reális eredményt kínált, ezért alkalmaztam.

A hozamtermelő ingatlanok esetében, az ingatlanok értékelésének elsődleges módszere a hozamszámításon alapuló értékelés, mely esetben az ingatlan feltételezhető bérleti díjából kiindulva határozható meg a forgalmi érték.

Az értékelt lakóház nem tartozik a hozamtermelő ingatlanok csoportjába és hasonlóan nagyméretű telken lévő, nagyméretű, hasonló állapotú lakóház bérbeadásáról Rákosszentmihályon nincs tudomásom, ezért jelen esetben a hozamszámításon alapuló értékeléstől eltekintettem.

A költség alapú számítás során a felépítmény avult értékéhez adjuk hozzá a telek piaci összehasonlítással meghatározható értékét. A költségalapú módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, a felépítmény tekintetében nem tartalmaz piaci információt.

Jelen esetben azonban ellenőrző szerepe és a telek értékének meghatározása miatt levezetésre került a költségalapú módszer.

4.4. Az ingatlan értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle érték módosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata.

Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztam.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív érték képző tényezőket a következő jellemzőkkel vettem figyelembe: úgmint elhelyezkedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A pozitív és negatív érték képző tényezőket figyelembe véve végeztem el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptam az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Részletes összehasonlító elemzést lásd a következő oldalon található táblázatban!

Számítási táblázat

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.
Cím	1161 Budapest XVI. kerület, Iskola utca 8.	Budapest XVI. kerület, Ómátyásföld	Budapest XVI. kerület, Rákosszentmihály, Béla utca	Budapest XVI. kerület, Rákosszentmihály, Pálya utca	Budapest XVI. kerület, Mátyásföld - Jókai-lakótelep
Hrsz	112175				
Kiinduló alapadatok					
Felépítmény redukált alapterület (m ²)	276	387,5	270	215	516
Telekméret	2 058	2 175	1400	1317	2156
Ingatlan hirdetési ára (Ft)		374 900 000	222 000 000	159 900 000	600 000 000
Infó forrás		ingatlan.com / 32665088	ingatlan.com / 32986657	ingatlan.com / 32932986	ingatlan.com / 32881431
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		967 484	822 222	743 721	1 162 791
Az ingatlan jellege	Lakóház	Lakóház	Lakóház	Lakóház	Lakóház
Építés / felújítás éve	1910-es évek; 1992-1994	hasonló	hasonló	1970-es évek; 2003	hasonló; ~2015
Ingatlan ismertetése		Az 1890-es években épült pince + fszt. + tetőtér szintosztású, 8 szobás, jó állapotú, gázcirkó fűtéses villaépület, nagyméretű, gondozott, ösfás telekkel, 3 gk beállós melléképülettel. Parkolni összesen 5 gk-val garázsban lehet. Red.a.t.: (101*0,5) + 283 + (60*0,9) = 387,5 m ²	Béla utca és József utca sarkán lévő, ~ az 1910-es években épült földszintes (részben galériázott), 6+1 félszobás, jó állapotú, gázcirkó fűtéses villaépület, 35 m ² -es nyárliakkal, nagyméretű, gondozott telekkel. Parkolni több gk-val fedett beállóban és garázsban is lehet.	Csömöri út közelében, kertvárosi környezetben lévő, jellemzően földszintes, részben alapincézett, kisméretű tetőtérrel rendelkező, 4 szobás, jó állapotú lakóház, rendezett, parkosított telekkel. Fűtés: gázkazán, vegyes tüzelésű kazán + kandalló. Parkolni fedett gk beállóban lehet.	Az 1900-as évek elején épült, felújított állapotú, modernizált, alagsor + földszint szintosztású, 5 szobás villaépület, beépíthető tetőtérrel. Fűtés: gázcirkó + kandalló. A kert nagyméretű, parkosított, gondozott, medencével és kerti tóval ellátott. Parkolni fűtött garázsban lehet.
Közművek	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Kínálat időpontja		2022 szeptember	2022 szeptember	2022 szeptember	2022 szeptember
Időpont miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		870 735	740 000	669 349	1 046 512
Értékmódosító tényezők					
Kerületen belüli elhelyezkedés		jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Felépítmény alapterülete	276	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 10%
Építési kor	1910-es évek; 1992-1994	hasonló 0%	hasonló 0%	1970-es évek; 2003 0%	hasonló; ~2015 0%
Fizikai állapot		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -15%
Közműellátottság	összközműves	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Szintek	egyszintes	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Fűtési mód	kombi gázcirkó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Parkolás		jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
Beálló/Garázs		hasonló 0%	kisebb 5%	kisebb 5%	hasonló 0%
Telekméret		hasonló 0%	kisebb 5%	kisebb 5%	hasonló 0%
Gondozottság, esztétikai állapot, medence, kerti tó	gondozatlan	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
Korrekciók összesen:		-10%	-10%	0%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m²)	739 055	783 662	666 000	669 349	837 209
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE					
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				739 055 Ft/m ²	
INGATLAN HASZNOS TERÜLETE:				276 m ²	
ÖSSZESEN:				203 979 180 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:				204 000 000 Ft	

4.5. Az ingatlan értékének meghatározása költségalapú módszerrel

Ez a módszer csak érték ellenőrzés miatt került levezetésre. Első lépésben a telek értékét határoztam meg összehasonlító értékeléssel:

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Cím	1161 Budapest XVI. ker., Iskola utca 8.	Budapest XVI. kerület, Batthyány utca	Budapest XVI. kerület, Simongát utca	Budapest XVI. kerület, Baross utca	Budapest XVI. kerület, Árpádföld	Budapest XVI. kerület, Bóbitás út
Hrsz	112175	110616				
Kiinduló alapadatok						
Telek mérete (m ²)	2 058	1 452	1 397	1 126	1 090	1 067
Hirdetési ár (Ft)		100 000 000	95 000 000	109 000 000	89 900 000	97 000 000
Adat forrás		ingatlan.com / 27195161	ingatlan.com / 32630503	ingatlan.com / 32901838	ingatlan.com / 33111367	ingatlan.com / 32779005
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		68 871	68 003	96 803	82 477	90 909
Az ingatlan jellege	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Tulajdoni hányad		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	Lke-1/XVI/SZ1 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 7,5 m; szintterület: 0,65/0,1; kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m ² .	Lke-1/XVI/SZ1 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 7,5 m; szintterület: 0,65/0,1; kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m ² . Rákosszentmihályon, kertvárosi környezetben lévő, elnyújtott téglalap alakú ~22*66 m-es, kerített, közművesített telek. Víz, csatorna, villany telken belül kiépített, ácsolt kút van.	Cinkótán, kertvárosi környezetben lévő, aszfaltozott úton megközelíthető, 25%-ban beépíthető, kerített, közművesített, téglalap alakú, nyeles telek. Víz, csatorna, villany telken belül kiépített, gáz az utcában van. Lapostetős ikerház építési tervdokumentációját az ár tartalmazza.	Rákosszentmihály frekvenciánál részén lévő, aszfaltozott úton megközelíthető, 25%-ban beépíthető, 22 m-es utcafrontal rendelkező, kerített, sík, összközműves saroktelek, mely korábban játszótérként működött.	Lke-1/XVI/SZ1 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 7,5 m; szintterület: 0,65/0,1; kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m ² . Csendes, rendezett kertvárosi környezetben lévő, aszfaltozott úton megközelíthető, kerített, sík telek. Víz, csatorna telken belül kiépített, villany és gáz az utcában van.	Lke-1/XVI/SZ2 övezet max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 6,0 m, szintterület: 0,65/0,01; kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m ² . Cinkótán, kellemes kertvárosi környezetben lévő, aszfaltozott úton megközelíthető, összközműves telek.
Kínálat időpontja		2022. szeptember	2022. szeptember	2022. szeptember	2022. szeptember	2022. szeptember
Kínálati ár miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		61 983	61 203	87 123	74 229	81 818
Értékmódosító tényezők						
Telekméret		kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -10%
Alak, forma, oszthatóság		rosszabb 5%	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Közműellátottság		rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Megközelítés	aszfaltúton	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb: építési engedély		hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrekciók összesen:		5%	10%	-10%	5%	0%
Korrigált egységár (Ft/m²)	74 115	65 083	67 323	78 410	77 941	81 818
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					74 115	Ft/m ²
Telek mérete					2 058	m ²
FORGALMI ÉRTÉK:					152 528 670	Ft
KERÉKÍTETT FORGALMI ÉRTÉK:					152 500 000	Ft

Épület értékbecslése költségalapú módszerrel

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet munkafolyamatonként és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az aktuális évben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsioradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

Hagyományos építésű, korszerű kialakítású, átlagos színvonalú lakóházak építési költsége ÉKS szerint jelenleg nettó 622.000 Ft/m². Jelen esetben 0,85%-os szorzót alkalmaztam a nagyobb méret miatt, azaz $622.000 \cdot 0,85 = 528.700 \text{ Ft/m}^2 \cdot 1,27 = 671.449 \text{ Ft/m}^2$ árral számoltam.

A kivitelezési költség tartalmazza az épületek közműbekötését és az épület körüli járdát is a szükséges tervezési és művezetési munkákkal együtt.

Az egyéb területek fajlagos építési költségét a redukált alapterületnél bemutatott csökkentett értékkel vettem figyelembe.

Az épület avult értéke a pótlási költség és a fizikai, funkcionális, valamint a környezeti (gazdasági) avulás szorzataként adódott.

A környezeti-gazdasági avulás / piaci helyzet miatti korrekció +/- értéket vehet fel, ha a környezetben olyan pozitív vagy negatív változások következtek be, amelyek hatására az ingatlan piaci értéke eltávolodott a megvalósítási költségektől.

Az épület értékének meghatározása:

Funkcionális egység megnevezése	Ép. / pótlási ktg.	Alapterület	Kivitelezés költsége	Fizikai avulás	Funkcionális avulás	Piaci helyzet miatti korrekció	Piaci érték
	Ft/m ²	m ²	Ft	%	%	%	Ft
Földszinti lakótér	671 449	266,11	178 680 838	0,60	0,65	1,00	69 685 527
Fedett terasz	268 580	8,75	2 350 072	0,85	0,65	1,00	1 298 415
Melléképület	335 725	12,00	4 028 694	0,60	0,65	1,00	1 571 191
Épület költség alapú értéke:		287	185 059 603				72 555 132
Épület költség alapú értéke kerekítve:							72 600 000 Ft

Az ingatlan költség alapú értéke:

Telek értéke	152 500 000 Ft
Felépítmény értéke	72 600 000 Ft
Ingatlan költség alapú értéke összesen kerekítve:	225 100 000 Ft

4.6 Az ingatlan végső értékének meghatározása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	204 000 000	100%	204 000 000 Ft
Hozamszámításos módszer	nem alkalmazott	0%	0 Ft
Költség alapú módszer	225 100 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték :			204 000 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, de nagyságrendben közelítik egymást.

A költség alapú érték tükrözi leginkább az ingatlan műszaki állapotát, de nem veszi figyelembe a hasznosíthatóság szempontjait. A pontosabb tájékoztatás érdekében a költségalapú módszer számításait is közöltem, mert az ingatlan forgalmi értékéből a telekre jutó érték csak ilyen módon határozható meg.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja, ezért végső forgalmi értéként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadtam el.

A másik módszer eredménye ellenőrzésképpen került figyelembevételre.

**A 1161 Budapest XVI. kerület, Iskola utca 8. Hrsz: 112175 alatti,
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának**

becsült forgalmi értéke kerekítve:

204.000.000 Ft, azaz kétszáznegymillió forint.

Az értékelt ingatlan lakóingatlanként értékelt, ezért amennyiben az adásvétel Áfa köteles, úgy a fenti becsült érték bruttó érték, tartalmazza az Áfa összegét.

5. MEGJEGYZÉSEK

- **Az ingatlan forgalomképes.**
- **Környezetszennyezésre utaló jeleket nem észleltem.**
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztam.
- Jelen értékbecslés a keltezését követő hat hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2022. szeptember 19.

MELLÉKLETEK

- Helyszíni fényképfelvételek
- Tulajdoni lap másolata
- Térképmásolat
- Alaprajz

HELYSZÍNI FÉNYKÉPFELVÉTELEK



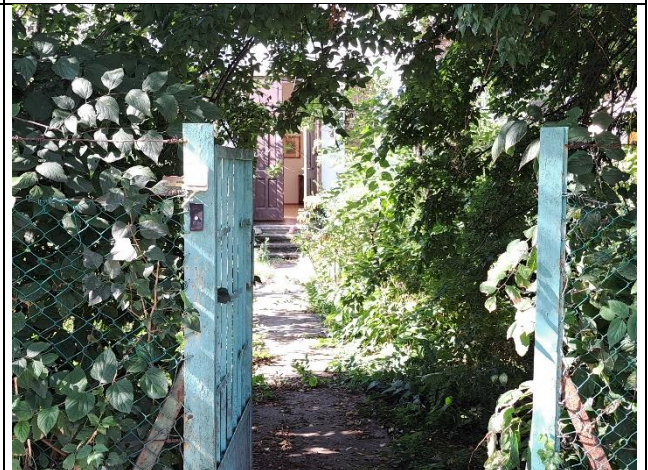
Környezeti fotó – XVI. kerület, Iskola utca



Környezeti fotó – XVI. kerület, Iskola utca



A vizsgált ingatlan az Iskola utca felől



Az ingatlan bejárata az Iskola utca felől



Lakóház Iskola utca felől, ÉK-i homlokzata



Lakóház Iskola utca felől, ÉK-i homlokzata



Lakóház bejárata az ÉK-i homlokzaton



ÉK-i és DK-i homlokzatrészlet



DK-i homlokzatok



DNy-i homlokzat és hátsó bejárat



DNy-i homlokzatok



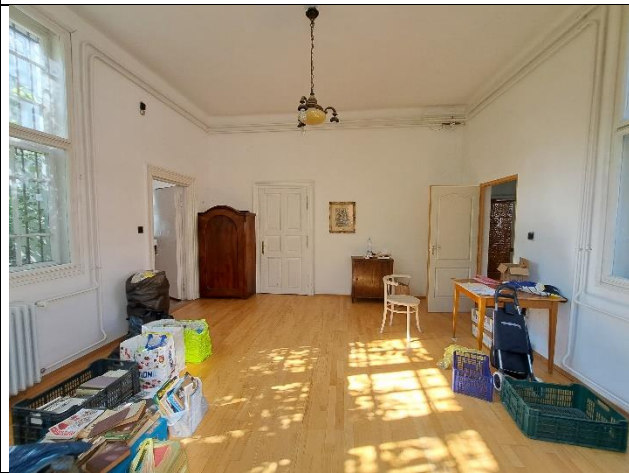
Telekrészlet



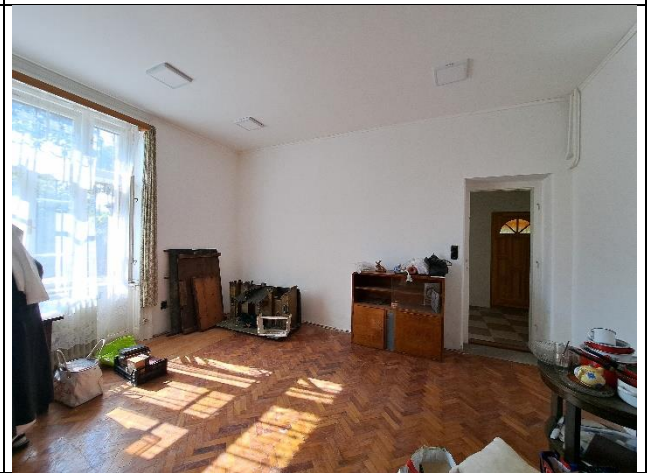
DNy-i és ÉNy-i homlokzatrészlet



Imaterem és főbejárat



Imaterem



Paplak



Paplak



Alaprajzon veranda (beépített)



Előszoba és hátsuló bejárat



Munkaterem



Fürdő



Fürdő (alaprájon mosókonyha)



Fürdő



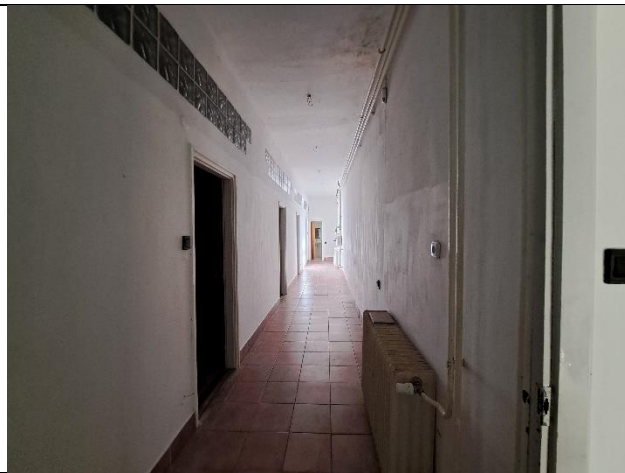
Konyha



Ebédliő



Ebédliő



Folyosó



Szoba



Szoba



Zuhanyzó



Fürdő



Melléképület - Tároló



Villanyóra



Gázkazán



Gázóra



Vízóra

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bemnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/1</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 8000004/265083/2022 2022.08.18</p> <p>BUDAPEST XVI.KER. Beltérület 112175 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">1161 BUDAPEST XVI.KER. Iskola utca 8.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">I R E S Z</p> <hr/> <p>1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak terület kat.t.jöv. alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ m.n.o. ha m2 k.Filli ter. kat.jöv ha m2 k.Filli</p> <hr/> <p>- Kivett lakóház, udvar 0 2058 0,00</p> <hr/> <p style="text-align: center;">I R E S Z</p> <hr/> <p>5. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 35400/1/2020/20.01.15 jogcím: jogutóklás 242770/1/2001/01.10.25 utalás: II /4. jogállás: tulajdonos név: SZERVITA NŐVÉREK A FÁJDALMAS ANYA SZOLGÁLÓI cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Mogyádi Mátyás utca 24. székhelyváltás.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">I R E S Z</p> <hr/> <p style="text-align: center;">NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST</p> <hr/> <p style="text-align: center;">TULAJDONILAP VÉGE</p> <hr/>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420220818084954qq-184961469-1-18496148...> 2022. 08. 18.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.18 08:56:26

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 112175

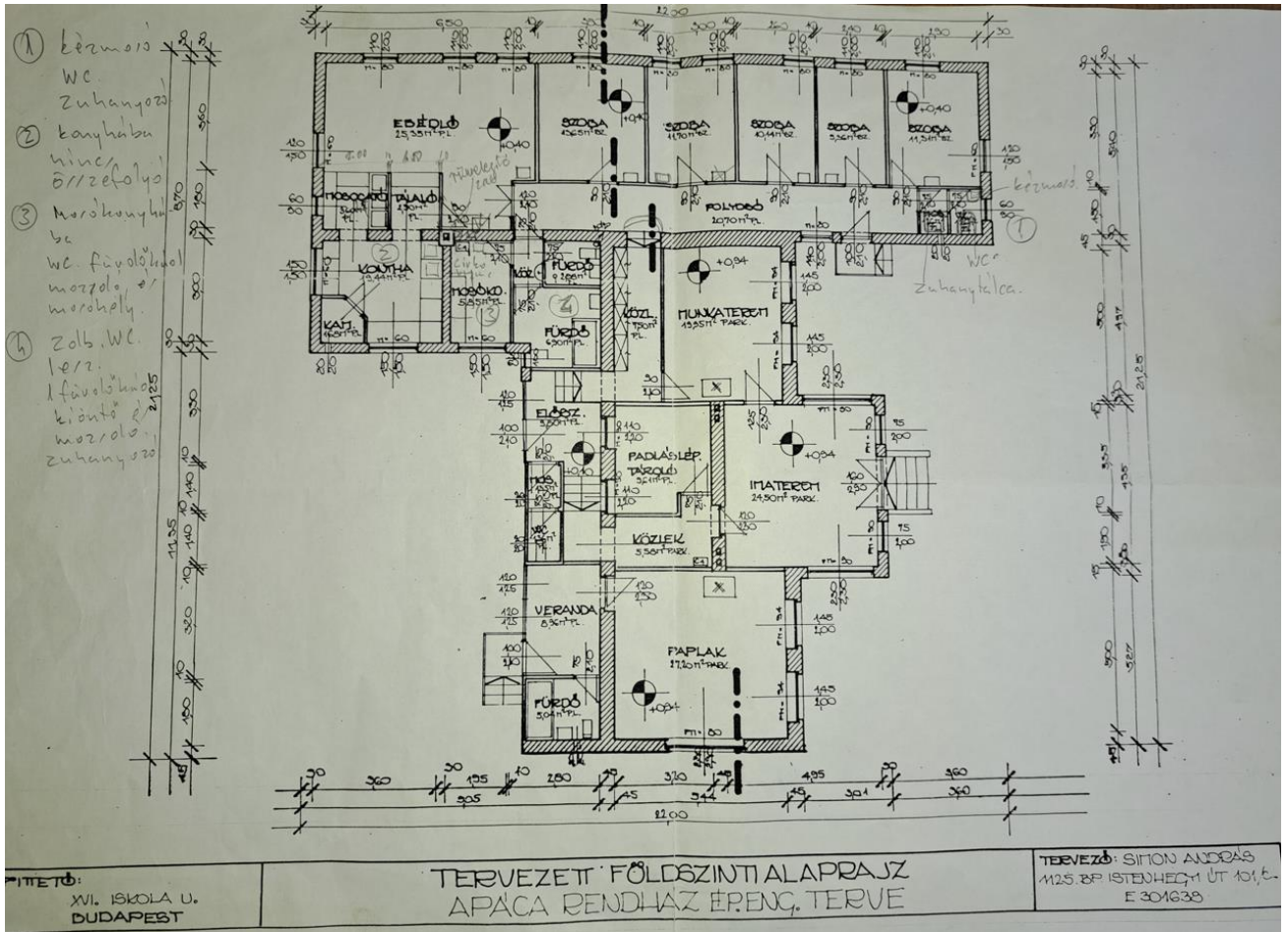
Megrendelés szám: 9000/5320/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ALAPRAJZ



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgálói** (székhelye: 1116 Budapest, Hunyadi Mátyás u. 24., statisztikai számjel: 18575833-9491-555-01, adószám: 18575833-1-43 nyilvántartási száma: 00001/2012-110, képviseli: Fazakas Gyöngyi Mária önállóan) – mint **Eladó**

másrészről a **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** (képvisele: Kovács Péter polgármester, 1163. Budapest Havashalom u. 43. statisztikai jele: 15735791-8411-321-01, adószám: 15735791-2-42, székhely: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.) - mint **Vevő** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Eladónak kizárólagos **1/1 arányú** tulajdonát képezi a **Budapest XVI. kerület 112175** helyrajzi számon nyilvántartott, **2058 m²** alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű **ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan), mely természetben a **1161 Budapest, Iskola u. 8.** szám alatt található. Eladó tulajdoni hányada per-, teher-, és igénymentes.
2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadot (azaz a **teljes ingatlan 1/1 hányadát**), annak természetes és jogi tartozékaival együtt, a kölcsönösen kialakított **204.000.000,- Ft**, azaz **Kettőszáznégymillió forint** vételárért, megismert és megtekintett állapotban és tehermentesen. A Felek rögzítik, hogy a beépített ingatlan eladása mentes az ÁFA alól. Az Ingatlan forgalmi értékének megállapításakor és állapotának meghatározásakor a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. által 2022. szeptember 19. napján készített forgalmi értékbecslést tartják irányadónak. Ezen tényből eredően Eladó a kellékszavatossági kötelezettségét kizárja.
3. Vevő a vételárat az alábbiak szerint köteles megfizetni az Eladó részére:
 - a) a Vevő a jelen szerződés **aláírását követő 5 napon belül átutal az Eladó által a teljesítés helyeként megjelölt CIB banknál vezetett 10700024-69430493-51100005 sz. bankszámlájára 20.000.000,- Ft** azaz húszmillió forint összeget foglaló jogcímén. Szerződő felek tisztában vannak a foglaló különös jogi természetével, miszerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén a foglaló és az előleg beleszámít a vételárba, a szerződés megkötése esetén az előleg visszajár.
 - b) a vételárból további 82.000.000,- Ft, azaz nyolevankettőmillió forint vételár részletet a Vevő 2023. március 31. napjáig köteles az Eladó részére banki átutalással megfizetni az Eladó CIB Banknál vezetett **10700024-69430493-51100005** számú pénzforgalmi számlájára.
 - c) a fennmaradó 102.000.000,- Ft, azaz egyszázkettőmillió forint vételárhátralékot a Vevő 2023. szeptember 30. napjáig köteles az Eladó részére banki átutalással megfizetni az Eladó CIB Banknál vezetett **10700024-69430493-51100005** számú pénzforgalmi számlájára.

Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgálói
képvisele: Fazakas Gyöngyi Mária
eladó

Budapest, XVI. kerület Önkormányzata
képvisele: Kovács Péter Polgármester
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2023.

Dr. Vukovári Viktor Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Bokor u. 6.

Dr. Vukovári Viktor ügyvéd KASZ: 36071529

Ellenjegyzem:

Dr. Jakab János ügyvéd (KASZ: 36062144)

Budapesten, 2023.

4. Az Eladó a teljes vételár jóváírását követő 8 (nyolc) napon belül ruházza át az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a Vevőre. A Vevő ezen időponttal kezdődően viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait, valamint viseli a kárveszélyt. A felek a birtokbaadáskor rögzítik a közműfogyasztás mérőóráinak állását. A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a Vevő birtokba lépéséig terjedő időszakra esedékessé vált közüzemi fogyasztását kifizeti. Az Eladó a birtokbaadástól számított 8 munkanapon belül köteles a közüzemi díjak birtokba adásig esedékessé váló összegét a szolgáltatóknak megfizetni és az átíráshoz szükséges tartozásmentességet igazolni a vevő részére.
5. Eladó ezen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban foglalt Ingatlanra nézve a Vevő javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye 1/1 arányban adásvétel jogcímen feljegyzésre kerüljön az 1997. évi CXLI. törvény 17.§ (1) bekezdés 21. pontja alapján.
6. Eladó ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ellenjegyző ügyvéd ügyvédi letétjébe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetése esetén Vevő javára 1/1 arányban, adásvétel jogcímen a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetésével egyidejűleg haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül az illetékes körzeti főhivatalba benyújtani. Letéteményes ügyvéd ezen kötelezettség teljesítését az adásvételi szerződés aláírásával vállalja. Vevő a teljes vételár megfizetését Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával vagy a vételár maradéktalan megfizetését jelentő banki átutalások visszavonhatatlan megtörténtét tanúsító eredeti banki igazolásokkal köteles igazolni.
7. A felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben bármely fél a szerződésből folyó lényeges kötelezettségét megszegi, úgy a másik fél jogosult megfelelő – minimum 8 napos – teljesítési póthatáridő tűzése és annak eredménytelen eltelte után a jelen szerződéstől egyoldalú – a szerződésszegő féllel ajánlott, tértivevényes levélben közölt – írásbeli nyilatkozatával elállni.
- Az elállás következtében a szerződés megszűnik. A felek a már esetlegesen teljesített vételárrészekkel kötelesek 3 napon belül egymással elszámolni, és az eredeti állapotot helyreállítani.
8. Amennyiben a Vevő – a jelen szerződés szerint esedékessé vált – fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy a késedelembe esése napjától kezdődően **napi 50.000,- Ft kötbért** fizet az Eladó részére a fizetési kötelezettsége teljes körű teljesítéséig.

Az Eladó a szerződés 4. pontjában rögzített kötelezettsége késedelmes teljesítése esetére kötelezi magát arra, hogy a késedelembe esése napjától kezdődően **napi 50.000,- Ft kötbért** fizet a Vevő részére ott szabályozott kötelezettsége teljes körű teljesítéséig.

Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgálói
képviseli: Fazakas Gyöngyi Mária
eladó

Budapest, XVI. kerület Önkormányzata
képviseli: Kovács Péter Polgármester
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2023.

Dr. Vukovári Viktor Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Bokor u. 6.

Dr. Vukovári Viktor ügyvéd KASZ: 36071529

Ellenjegyzem:

Dr. Jakab János ügyvéd (KASZ: 36062144)

Budapesten, 2023.

9. **Eladó, a szavatol az ingatlan per-, és tehermentességéért, valamint igénymentességéért.** Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban köztartozása nem áll fenn. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanhányadra vonatkozó rendelkezési joga egyebekben nem korlátozott. Kijelenti, hogy harmadik személynek az ingatlanhányadon nem áll fenn olyan joga, amely annak eladását, azon a Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, illetve a Vevő jelen szerződésben meghatározott időpontban való birtokbavételét akadályozná vagy hátráltatná.
- Szavatolja, hogy a tulajdonjog átruházásakor gazdasági társaságnak, más szervezetnek nem lesz székhelye (telephelye, fióktelepe). Az ingatlan senkinek nem bejelentett lakcíme.
10. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó átadja a Vevőnek az ingatlan energetikai tanúsítványát, mely tanúsítvány a 176/2008. Korm. rendelet előírásainak megfelelően kerül kiállításra, és elkészítésének költségét Eladó viselte, száma: HET-01559754
11. Felek a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat a másik fél szerződésben található lakcímére / székhelyére kötelesek megküldeni, kivéve, ha a másik fél előzetesen írásban jelzi címének megváltozását. Amennyiben ezen címre küldött levelet a másik fél nem veszi át, vagy azt a posta „ismeretlen” jelzéssel visszaküldi a feladónak, úgy a felek megállapodnak, hogy a levelet a postai feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek tekintik.
12. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett önálló belső egyházi jogi személy, amelyet a Miniszterelnökség Egyházi Koordinációs és Kapcsolattartási Főosztály tart nyilván. A Vevő kijelenti, hogy jogi személyiségű települési önkormányzat. Ennek alapján a Felek szerződéskötési képessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
13. Vevő részére az adásvételre a felhatalmazást a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kt. határozata adta.
14. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség, különösen a visszterhes vagyonszerzési illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díj a Vevőt terheli, kivéve az Eladó jogi képviselőjének költségét.
15. A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban a jogi helyzetről – benne az adó- és illetékszabályokról - mindenre kiterjedő és általuk elfogadott tájékoztatást kaptak, a szerződést ennek ismeretében kötik meg és erre tekintettel kifejezetten kérik a külön tényvázlat felvételének mellőzését, a szerződést, ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, mivel az akaratukat és a tényállást teljes körűen rögzítette. A Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd a Felek képviselőinek személyes és igazolvány adatait valamint a Felek cégadatait rögzítse és azokat a Jogügylet-biztonsági Rendszerben ellenőrizze. A Felek törvényes képviselői a pénzmossa megelőzéséről szóló törvényben foglaltak alapján nyilatkoznak arról, hogy mindketten az általuk képviselt jogi személyek törvényes képviselőjeként, a jogi személy nevében és érdekében járnak el a jelen szerződés megkötése és teljesítése során.

Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgálói
képviselei: Fazakas Gyöngyi Mária
eladó

Budapest, XVI. kerület Önkormányzata
képviselei: Kovács Péter Polgármester
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2023.

Dr. Vukovári Viktor Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Bokor u. 6.
Dr. Vukovári Viktor ügyvéd KASZ: 36071529

Ellenjegyzem:
Dr. Jakab János ügyvéd (KASZ: 36062144)
Budapesten, 2023.

16. A Szerződő Felek az adás-vételi szerződés írásba foglalására és ellenjegyzésére, majd a szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ellátandó képviseletre dr. Jakab János ügyvédnek (irodája: 1165 Budapest, Veres Péter út 105-107., KASZ: 36062144) a jelen okirat aláírásával megbízást és meghatalmazást adnak. Az Eladó valamint képviselője aláírásának ellenjegyzése dr. Vukovári Viktor Ügyvédi Iroda, dr. Vukovári Viktor ügyvéd személyes ügyintézése útján történik meg (címe: 1036 Budapest, Bokor utca 6. KASZ: 36071529). A fenti eljáró ügyvédek a meghatalmazást elfogadják.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződést a Felek képviselői, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták, és a szükséges példányokat átvették.

Budapest, 2023.

Budapest, 2023.

Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgáloi
képviselettel: Fazakas Gyöngyi Mária
eladó

Budapest, XVI. kerület Önkormányzata
képviselettel: Kovács Péter Polgármester
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2023.

Dr. Vukovári Viktor Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Bokor u. 6.
Dr. Vukovári Viktor ügyvéd KASZ: 36071529

Ellenjegyzem:
Dr. Jakab János ügyvéd (KASZ: 36062144)
Budapesten, 2023.