



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet és a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet és a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítására irányul.

I.

1. A Képviselő-testület 2017. szeptember 27. napján tartott ülésén alkotta meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör1.), mely 2017. október 1. napján lépett hatályba. Legutóbbi módosítására 2024 decemberében került sor, mely alapján 2025. február 1. napjától a költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének 10%-os mértékű emelésére került sor a szociális lakberek mértékének változatlanul hagyása mellett.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Az Ltv. 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

Az Ltv. 34. § (4) bekezdése kimondja, hogy a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Az Ltv. 34. § (5) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A fenti jogszabályi előírásokra is figyelemmel az Ör1. 2. melléklete határozza meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlői által fizetendő lakbér mértékét.

Mivel hosszú távú célunk az önkormányzati vagyon megőrzése és gyarapítása, továbbá fontosnak tartjuk a stabil bevételi források megteremtését, az Ör1. által jelenleg ismert három kategória (a szociális, a költségelví és az eddigi piaci lakbéren történő bérbeadás) fenntartása mellett időszerűvé vált egy, a piaci viszonyokat leképező lakbérkategória létrehozása.

Javaslom ezért a Képviselő-testületnek egy további, úgynevezett „piaci pályázati alapú lakbér” kategória bevezetését azon önkormányzati tulajdonú lakások vonatkozásában, melyek felújított, azonnal beköltözhető állapotban vannak, vagy amelyek rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét, felújítását, komfortfokozatának emelését a leendő bérlő vállalja. A „piaci pályázati alapú lakbér” kategóriának az Ör1. mellékletében rögzített mértékére (összkomfortos, komfortos, félkomfortos és komfort nélküli kategória szerint) általam javasolt értékek ingatlanforgalmi szakvéleményen alapulnak. Az ingatlanforgalmi szakvélemény teljes terjedelmében a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A „piaci pályázati alapú lakbér” kategóriát alkalmaznánk a piaci pályázat alapján történő bérbeadás esetében, illetve az ezen a jogcímen bérbeadott lakások ismételt, egyedi bizottsági döntéssel történő bérbeadásakor.

Az új lakbérkategória megállapításával bérbeadandó lakásokat javaslom nyilvános pályázat útján hasznosítani, ennek érdekében az Ör1. rendelkezéseit a **piaci pályázatra** vonatkozó rendelkezésekkel egészítenénk ki.

Piaci pályázat alapján is bérbe adható lenne a jövőben az Önkormányzat által felújított, korszerűsített lakás, illetve – a pályázati kiírás feltételei szerint – az olyan lakás is, amelynek a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét, felújítását, komfortfokozatának emelését a leendő bérlő vállalja.

Pályázat üres lakásra írható ki, megüresedő lakásra pedig akkor, ha a lakás üressé válásának időpontja ismert. A pályázat kiírásáról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntene. Javaslatunk szerint a pályázat nyilvános lenne, a pályázati eljárásról való részvétel feltételeit és a pályázati eljárás részletszabályait a mellékelt rendelettervezet (1. melléklet) a más jogcímen alapuló jogviszonyokhoz hasonló tartalommal és részletezettséggel tartalmazza.

2. Az Ör1. 18/A. §-a rendelkezik a Fecskeházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről. Az Ör1. 18/A. § (3) bekezdése szerint jelenleg a kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Képviselő-testület döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető. Javaslom, hogy ezt a rendelkezést akként módosítsa, hogy a jövőben – az Ör1. egyéb rendelkezéseivel összhangban – a Képviselő-testület helyett a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntsön a bérlőkijelölési jog biztosításával kapcsolatos megállapodásokról.

3. Az Ör1. 79. § (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik: Az Önkormányzatot bérleti, illetve bármely használati jogviszony alapján megillető, behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való teljes vagy részbeni lemondásra, továbbá a bérbeadói (egyéb használati jogviszonyok esetén a tulajdonosi) jogok gyakorlása során egyéb kedvezmény nyújtására kivételesen, kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha az az egyéb várható előny miatt az Önkormányzat érdekében áll. Ezen nyilatkozat megtételére a (3) bekezdés szerint a Képviselő-testület jogosult. Az Ör1. fenti rendelkezései alapján az önkormányzati lakás és helyiség bérlői, használói által felhalmozott bérletidíj-, használatidíj-, illetve költségtérítési díj-tartozás miatt részletfizetési kedvezmény biztosítása a Képviselő-testület

hatáskörébe tartozik. Javaslom, hogy az ügyintézés egyszerűsítése és hatékonyabbá tétele érdekében a részletfizetési kedvezmény biztosítása polgármesteri hatáskörbe kerüljön át.

II.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör2.) módosítására legutóbb 2024 októberében került sor.

Az Ör2. módosított rendelkezései alapján az önkormányzati ingatlanok bérlői/használói által felhalmozott bérletidj-, használatidj-, illetve különszolgáltatásidj-tartozás miatt részletfizetési kedvezmény biztosítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Javaslom, hogy az Ör1. jelen előterjesztésben javasolt módosításával összhangban, az Ör2 79. §-ának kiegészítésével a részletfizetési kedvezmény biztosítása ebben a rendeletben is polgármesteri hatáskörbe kerüljön vissza.

III.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelettervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A vizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet az előterjesztésben tájékoztatni kell. E kötelezettségre figyelemmel a következőkről tájékoztatom a Képviselő-testületet:

Az új piaci pályázati alapú lakbér meghatározása a gazdasági környezet változása miatt indokolt.

A piaci pályázati alapú lakbér bevezetése, a piaci pályázat kiírása nem ró jelentős adminisztrációs terhet a Polgármesteri Hivatalra, tekintettel az ilyen lakások alacsony számára.

A részletfizetési kedvezmény polgármesteri hatáskörbe helyezése az ügyek gyorsabb és hatékonyabb intézését teszi lehetővé.

A fecskéházi lakások bérlőkijelölési jogával kapcsolatos döntések bizottsági hatáskörbe helyezését az Ör1. egyéb rendelkezéseivel történő összhang megteremtése indokolja.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, a bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt rendeleteket alkossa meg.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi rendeletalkotási javaslatok elfogadására.

Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület az előterjesztés 4. melléklete szerint megalkotja a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. 04. 04.


Kovács Gergely
polgármester

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Ör1. rendelettervezet és indokolás
2. melléklet: Ör1. kéthasábos szövegű segédanyag
3. melléklet: Ör1. hatásvizsgálat
4. melléklet: Ör2. rendelettervezet és indokolás
5. melléklet: Ör2. kéthasábos szövegű segédanyag
6. melléklet: Ör2. hatásvizsgálat
7. melléklet: ingatlanforgalmi szakvélemény

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az új, piaci pályázati alapú lakbér és az ehhez kapcsolódó piaci pályázati eljárás bevezetése érdekében önkormányzati rendeletet alkot.

[2] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet 4. § i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérbeadás az alábbi jogcímenek történhet:)

„i) a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban (a továbbiakban: Fecskeház) lévő lakás bérbeadása jogcímen;”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő j) ponttal egészül ki:

(A bérbeadás az alábbi jogcímenek történhet:)

„j) piaci pályázat jogcímen.”

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Piaci pályázat alapján történő bérbeadás

7/A. §

(1) A Bizottság döntésével piaci pályázat írható ki az Önkormányzat tulajdonában lévő felújított, korszerűsített lakás bérbeadására.

(2) A Bizottság döntése alapján piaci pályázat alapján adható bérbe az olyan lakás is, amelynek a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét, felújítását, komfortfokozatának emelését – a pályázati kiírás feltételei szerint – az ajánlattevő pályázatában vállalja.

(3) Piaci pályázat üres lakásra, vagy olyan megüresedő lakásra írható ki, amelynek ismert az üressé válási időpontja.”

3. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„A piaci pályázaton való részvétel feltételei

7/B. §

(1) A piaci pályázat nyilvános.

- (2) A piaci pályázaton nem vehet részt az, aki vagy akinek vele együtt költöző közeli hozzátartozója
- a) rendelkezik Budapesten, vagy Pest vármegyében lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával,
 - b) a kérelem benyújtásának időpontjában adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozással vagy az Önkormányzattal szemben más fennálló tartozással rendelkezik,
 - c) a piaci pályázat kiírását megelőző öt éven belül önkormányzati tulajdonú lakásba önkényesen költözött be,
 - d) a piaci pályázat kiírását megelőző öt éven belül önkormányzati lakás bérleti jogáról lemondott, vagy lakását magánforgalomban elcserélte.

(3) A pályázónak ajánlatában nyilatkoznia kell, hogy nyertessége esetén vállalja a piaci pályázati alapú lakbér és a pályázati lakásra irányadó, a rendeletben meghatározott összegű óvadék megfizetését, továbbá a pályázati kiírásban meghatározott felújítási munka határidőben történő elvégzését.”

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Piaci pályázati eljárás

7/C. §

(1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) annak meghatározását, hogy piaci alapú bérbeadásra kerül sor,
- b) a lakás alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát,
- c) a lakásra megállapított piaci pályázati alapú lakbéren alapuló bérleti díjat,
- d) az óvadék összegét,
- e) a bérlet időtartamát,
- f) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- g) felújítandó lakás esetén a felújítási munkanemek meghatározását, a felújítási kötelezettség határidejét, a felújítás ellenőrzésének módját,
- h) a pályázati kiírás időpontját,
- i) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- j) a pályázati eljárás eredménye közlésének módját és időpontját,

- k) a bírálat elbírálási szempontjaihoz kapcsolódó súlyozást, és
- l) a pályázati feltételeket.

(2) A pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább harminc nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontjának a pályázatnak a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján történő közzétételét kell tekinteni.

(3) A pályázati kiírás feltételeit és az elbírálás szempontjait a Bizottság határozza meg.

(4) A pályázati kiírást közzé kell tenni a Hegyvidék újságban, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján, közösségi média oldalán, valamint országos online hirdetési felületen is.

(5) A pályázati kiírás közzétételéről a Polgármesteri Hivatal útján a polgármester gondoskodik.

(6) A pályázatot a Polgármesteri Hivatal által térítésmentesen rendelkezésre bocsátott nyomtatványon kell benyújtani.

(7) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakáscímét és a lakásba költözők számát,
- b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati kiírásban meghatározott feltételeket elfogadja és
- c) a pályázati kiírásban megjelölt egyéb nyilatkozatokat és tartalmi elemeket.

(8) A piaci pályázat jogcímen alapuló bérbeadás esetén a beérkezett pályázatokat a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója:

- a) lakhatási körülményeit,
 - b) jövedelmi, vagyoni viszonyait, ideértve a piaci pályázati alapú lakbéren alapuló bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetésére való képességét,
 - c) gyermekeinek számát, családi viszonyait, a vele együtt lakók számát, valamint
 - d) egyéb, a pályázatban felhozott körülményeit
- figyelembe véve kell elbírálni.

(9) Előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező pályázó, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertetett módon kötődő pályázó, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező pályázó.

(10) A benyújtott pályázatok feldolgozását követően a polgármester javaslatot tesz

- a) az érvénytelen pályázat(ok) meghatározására, valamint
- b) az érvényes pályázatot benyújtók sorrendjére a pályázati kiírásban megjelölt elbírálási szempontok szerint.

(11) Érvénytelen az a pályázat, amelyet

- a) nem a kiírásban meghatározott feltételek szerint vagy
- b) a kiírásban meghatározott határidő lejártát követően nyújtottak be.

(12) A nyertes pályázó és a sorrendben őt követő pályázók személyét a polgármester előterjesztése alapján a pályázati kiírásban meghatározott elbírálási szempontok szerint a Bizottság állapítja meg.

(13) A lakásbérleti szerződést a pályázati eljárás eredményének megállapítását követő 30 napon belül kell megkötöni a pályázat nyertesével.

(14) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződést neki felróható okból a (13) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem köti meg, úgy a bérleti szerződést a sorrendben következő pályázóval, ennek meghíúsulása esetén a sorrend szerint őt követő pályázóval kell megkötni.

(15) Eredménytelen a pályázat

- a) a pályázati kiírásban meghatározott eredménytelenségi ok fennállta esetén, vagy
- b) ha a pályázat nyertesével vagy a sorrendben őt követő pályázók egyikével sem jön létre bérleti szerződés.”

5. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet 18/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzübeli ellenérték megfizetése alól.”

6. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a piaci pályázat jogcímén bérbeadott lakás bérlőjének a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgáltatási és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás piaci pályázati alapú lakbér megállapítása mellett újra bérbe adható.”

7. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet 79. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A (2) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételére a Képviselő-testület jogosult azzal, hogy részletfizetési kedvezmény biztosításáról a polgármester jogosult dönteni.”

8. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017 (IX.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

„2. melléklet

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

	A	B	C	D	E	F	G
1	Komfortfokozat	Szociális lakbér (forint/m²/h ónap)	Költségelvi lakbér (forint/m²/h ónap)	Piaci lakbér (forint/m²/h ónap)	Piaci pályázati alapú lakbér 20 m²-nél nagyobb, de maximum 45 m² lakás (forint/m²/h ónap)	Piaci pályázati alapú lakbér 45 m²-nél nagyobb, de maximum 100 m² (forint/m²/h ónap)	Piaci pályázati alapú lakbér 100 m²-nél nagyobb lakás (forint/m²/h ónap)
2	Összkomfortos lakás	320	569	1220	5400	4600	4300
3	Komfortos lakás	279	491	1033	4800	4300	3900
4	Félkomfortos lakás	155	301	619	3200	2800	2600
5	Komfort nélküli lakás	116	204	395	1900	1400	1300
6	Szükséglakás	91	164	-	-	-	-

Általános indokolás

A piaci viszonyokhoz, illetve az elmúlt évi infláció mértékéhez történő alkalmazkodásra figyelemmel indokolt egy új, úgynevezett „piaci pályázati alapú lakbér” bevezetése és ehhez kapcsolódó piaci pályázat kiírása azon önkormányzati tulajdonú lakások vonatkozásában, melyek felújított, azonnal beköltözhető állapotban vannak, illetve amelyek rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét, felújítását, komfortfokozatának emelését a leendő bérlő vállalja.

A rendelet a piaci viszonyokat tükröző „piaci pályázati alapú lakbér” kategória mellékletben rögzített mértékét (összkomfortos, komfortos, félkomfortos és komfort nélküli kategória szerint) ingatlanforgalmi szakértő javaslatának figyelembevételével határozza meg.

A rendeletmódosítás lehetővé teszi, hogy részletfizetési kedvezmény biztosítására a Képviselő-testület helyett a polgármester legyen jogosult.

A fecskesházi lakások esetében a Képviselő-testület helyett a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei közé a piaci pályázat jogcímet is bevezeti.

A 2. §-hoz

A rendelet az Önkormányzat tulajdonában lévő felújított, korszerűsített lakások bérbeadásával kapcsolatban új, piaci pályázat alapján történő bérbeadási eljárást vezet be, melyről a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Ugyancsak piaci pályázat alapján bérbe adhatók lesznek az olyan lakások is, amelynek a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére az ajánlattevőnek együtt kell ajánlatot tenni.

A 3. §-hoz

A rendelkezés a piaci pályázaton való részvétel feltételeit tartalmazza.

A 4. §-hoz

A rendelkezés a piaci pályázati eljárás részletszabályairól rendelkezik: a pályázati kiírásról, a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejéről, a pályázati kiírás közzétételéről, a pályázat tartalmáról, a pályázatok feldolgozásáról, az érvénytelen pályázatokról, a lakásbérleti szerződés megkötéséről és a pályázat eredménytelenségéről.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés alapján a kerületben működő közintézménnyel a Fecskesházban lévő lakásra vonatkozóan a Képviselő-testület helyett a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzbeli ellenérték megfizetése alól.

A 6. §-hoz

A módosítás szerint a piaci pályázat jogcímén bérbeadott lakás bérlőjének a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor – amennyiben tartozása nincs – a lakás újra bérebe adható.

A 7. §-hoz

A módosítás alapján részletfizetési kedvezmény biztosítására a polgármester jogosult.

A 8. §-hoz

A rendelet 2. melléklete kiegészül a „piaci pályázati alapú lakbér” kategória bérleti díjaival.

A 9. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés. Minthogy a rendelet szerinti módosításokból az Önkormányzaton kívüli címzettek nem hárulnak közvetlen joghatások, a rendelet hatálybaléptetése felkészülési időt nem igényel.

Az 1. melléklethez

A rendelet 2. melléklete kiegészül a „piaci pályázati alapú lakbér” kategória bérleti díjaival.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosítási javaslatokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege

(A módosítási javaslatokat a dőlt betűs szövegrész tartalmazza.)

<p style="text-align: center;">Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (hatályos szöveg)</p>	<p style="text-align: center;">Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (módosított szöveg)</p>
<p>„4.§ A bérbeadás az alábbi jogcímenek történhet:</p> <p>a) lakásigénylés útján;</p> <p>b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímén;</p> <p>c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;</p> <p>d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;</p> <p>e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;</p> <p>f) lakáscsere jogcímén;</p> <p>g) szolgálati jelleggel;</p> <p>b) volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére;</p> <p>i) Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban - lévő lakás bérbeadása jogcímén.”</p>	<p style="text-align: center;">Új rendelkezés</p> <p>„4.§ A bérbeadás az alábbi jogcímenek történhet:</p> <p>a) lakásigénylés útján;</p> <p>b) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímén;</p> <p>c) bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;</p> <p>d) bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;</p> <p>e) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;</p> <p>f) lakáscsere jogcímén;</p> <p>g) szolgálati jelleggel;</p> <p>b) volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére;</p> <p>i) a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban <i>(a továbbiakban: Fecskeház)</i> lévő lakás bérbeadása jogcímén;</p> <p>„j) <i>piaci pályázat jogcímén.</i>”</p>
	<p style="text-align: center;">7/A. §</p> <p>(1) <i>A Bizottság döntésével piaci pályázat írható ki az Önkormányzat tulajdonában lévő felújított, korszerűsített lakás bérbeadására.</i></p> <p>(2) <i>A Bizottság döntése alapján piaci pályázat alapján adható bére az olyan lakás is, amelynek a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét, felújítását, komfortfokozatának emelését – a pályázati kiírás feltételei szerint – az ajánlattevő pályázatában vállalja.</i></p> <p>(3) <i>Piaci pályázat üres lakásra, vagy olyan megüresedő lakásra írható ki, amelynek ismert az üressé válási időpontja.</i>”</p>

A piaci pályázaton való részvétel feltételei

7/B. §

(1) A piaci pályázat nyilvános.

(2) A piaci pályázaton nem vehet részt az, aki vagy akinek vele együtt költöző közeli hozzátartozója

- a) rendelkezik Budapesten, vagy Pest vármegyében lakás vagy lakás egy részének tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával,
- b) a kérelem benyújtásának időpontjában adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozással vagy az Önkormányzattal szemben más fennálló tartozással rendelkezik,
- c) a piaci pályázat kiírását megelőző öt éven belül önkormányzati tulajdonú lakásba önkényesen költözött be,
- d) a piaci pályázat kiírását megelőző öt éven belül önkormányzati lakás bérleti jogáról lemondott, vagy lakását magánforgalomban elcserélte.

(3) A pályázónak ajánlatában nyilatkoznia kell, hogy nyertessége esetén vállalja a piaci pályázati alapú lakbér és a pályázati lakásra irányadó, a rendeletben meghatározott összegű óvadék megfizetését, továbbá a pályázati kiírásban meghatározott felújítási munka határidőben történő elvégzését.”

Piaci pályázati eljárás

7/C. §

(1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) annak meghatározását, hogy piaci alapú bérbeadásra kerül sor,
- b) a lakás alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát,
- c) a lakásra megállapított piaci pályázati alapú lakbéren alapuló bérleti díjat,
- d) az óvadék összegét,
- e) a bérlet időtartamát,
- f) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- g) felújítandó lakás esetén a felújítási munkanemek meghatározását, a felújítási kötelezettség határidejét, a felújítás ellenőrzésének módját,
- h) a pályázati kiírás időpontját,
- i) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- j) a pályázati eljárás eredménye közlésének módját és időpontját,
- k) a bírálat elbírálási szempontjaihoz kapcsolódó súlyozást, és
- l) a pályázati feltételeket.

(2) A pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább harminc nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontjának a pályázatnak a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján történő közzétételét kell tekinteni.

(3) A pályázati kiírás feltételeit és az elbírálás szempontjait a Bizottság határozza meg.

(4) A pályázati kiírást közzé kell tenni a Hegyvidék újságban, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján, közösségi média oldalán, valamint országos online hirdetési felületen is.

(5) A pályázati kiírás közzétételéről a Polgármesteri Hivatal útján a polgármester gondoskodik.

(6) A pályázatot a Polgármesteri Hivatal által térítésmentesen rendelkezésre bocsátott nyomtatványon kell benyújtani.

(7) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakáscímét és a lakásba költözők számát,
- b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati kiírásban meghatározott feltételeket elfogadja és
- c) a pályázati kiírásban megjelölt egyéb nyilatkozatokat és tartalmi elemeket.

(8) A piaci pályázat jogcímen alapuló bérbeadás esetén a beérkezett pályázatokat a pályázó, illetve vele együtt költöző közeli hozzátartozója:

- a) lakhatási körülményeit,
- b) jövedelmi, vagyoni viszonyait, ideértve a piaci pályázati alapú lakbéren alapuló bérleti díj és a külön szolgáltatási díj megfizetésére való képességét,
- c) gyermekeinek számát, családi viszonyait, a vele együtt lakók számát, valamint
- d) egyéb, a pályázatban felhozott körülményeit figyelembe véve kell elbírálni.

(9) Előnyt élvez a XII. kerületben lakó- vagy tartózkodási hellyel, munkahellyel rendelkező pályázó, a XII. kerülethez valamely, a pályázati kérelemben ismertetett módon kötődő pályázó, valamint a közszolgálati jogviszonnyal rendelkező pályázó.

(10) A benyújtott pályázatok feldolgozását követően a polgármester javaslatot tesz

- a) az érvénytelen pályázat(ok) meghatározására, valamint
- b) az érvényes pályázatot benyújtók sorrendjére a

	<p><i>pályázati kiírásban megjelölt elbírálási szempontok szerint.</i></p> <p>(11) Érvénytelen az a pályázat, amelyet</p> <p>a) <i>nem a kiírásban meghatározott feltételek szerint vagy</i></p> <p>b) <i>a kiírásban meghatározott határidő lejártát követően</i></p> <p><i>nyújtottak be.</i></p> <p>(12) <i>A nyertes pályázó és a sorrendben őt követő pályázók személyét a polgármester előterjesztése alapján a pályázati kiírásban meghatározott elbírálási szempontok szerint a Bizottság állapítja meg.</i></p> <p>(13) <i>A lakásbérleti szerződést a pályázati eljárás eredményének megállapítását követő 30 napon belül kell megkötni a pályázat nyertesével.</i></p> <p>(14) <i>Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződést neki felróható okból a (13) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem köti meg, úgy a bérleti szerződést a sorrendben következő pályázóval, ennek meghíúsulása esetén a sorrend szerint őt követő pályázóval kell megkötöni.</i></p> <p>(15) <i>Eredménytelen a pályázat</i></p> <p>a) <i>a pályázati kiírásban meghatározott eredménytelenségi ok fennállta esetén, vagy</i></p> <p>b) <i>ha a pályázat nyertesével vagy a sorrendben őt követő pályázók egyikével sem jön létre bérleti szerződés.”</i></p>
<p>„18/A§ (3) A kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Képviselő-testület döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzbeli ellenérték megfizetése alól.”</p>	<p style="text-align: center;">Új rendelkezés</p> <p>„18/A§ (3) A kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan a Bizottság döntésével bérlőkijelölési jog biztosítására megállapodás köthető azzal, hogy a kerületben működő közintézmény mentesül a pénzbeli ellenérték megfizetése alól.”</p>
	<p style="text-align: center;">Új rendelkezés</p> <p>„19.§ (5) Amennyiben a piaci pályázat jogcímén bérbeadott lakás bérlőjének a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgáltatási és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás piaci</p>

	<i>pályázati alapú lakbér megállapítása mellett újra bérbé adható.”</i>
„79.§(3) A (2) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételére a Képviselő-testület jogosult.”	<p style="text-align: center;"><i>Új rendelkezés</i></p> <p>„(3) A (2) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételére a Képviselő-testület jogosult <i>azzal, hogy részletfizetési kedvezmény biztosításáról a polgármester jogosult dönteni.</i>”</p>

HATÁSVIZSGÁLAT

1. Az Ör1. módosításnak gazdasági, költségvetési hatása:

A piaci viszonyokhoz, illetve az elmúlt évi infláció mértékéhez történő alkalmazkodásra figyelemmel indokolt egy új, az eddigieknél magasabb összegű „piaci pályázati alapú lakbér” bevezetése és piaci pályázat kiírása.

A magasabb bérleti díjak által az Önkormányzat költségvetési bevételei nőni fognak.

A hatásköri szabályok módosítása az Ör1. egyéb rendelkezéseivel történő összhang miatt szükséges.

2. A módosításnak környezeti és egészségügyi következményei:

Nem ismertek.

3. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A rendeletmódosítás az adminisztrációs terheket nem növeli.

4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotása időszerű, a gazdasági változások miatt szükséges a valós piaci viszonyokat tükröző magasabb összegű „piaci pályázati alapú lakbér” bevezetése a felújított, korszerűsített lakások vonatkozásában, illetve azon lakások vonatkozásában, amelyek rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét, felújítását, komfortfokozatának emelését a leendő bérlő vállalja.

A kerületben működő közintézménnyel a Fecskeházban lévő lakásra vonatkozóan bérlőkijelölési megállapodásokról történő döntéshozatalnak a Képviselő-testület helyett a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsági hatáskörbe helyezését a rendelet egyéb rendelkezéseivel történő összhang megteremtése indokolja.

A részletfizetési kedvezmény biztosításának polgármesteri hatáskörbe helyezése az ügyintézés gyorsítása és hatékonysága miatt szükséges.

5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosítás személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi többletfeladatot, többletkiadást nem eredményez.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a részletfizetési kedvezmény biztosítására vonatkozó hatáskörének a polgármesterre történő átruházása érdekében megalkotja e rendeletét.

[2] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet 13/B. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Részletfizetési kedvezménynek a (2) bekezdés alkalmazásával történő biztosítására az ott meghatározottaktól eltérően a polgármester jogosult.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 1994-ben alkotta meg a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendeletét.

A rendelet számos alkalommal került módosításra. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése szerint önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

Az Mötv. ugyanezen szakaszának (4) bekezdése értelmében a képviselő-testület – az Mötv.-ben meghatározott kivételekkel – hatásköreit a polgármesterre, a bizottságára, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át.

A módosítás átruházott hatáskörrel kapcsolatos változás átvezetésére irányul.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A tulajdonosi jogokat főszabály szerint a Képviselő-testület gyakorolja, ezt a jogát a rendeletben foglaltak szerint ruházhatja át.

A módosítás alapján részletfizetési kedvezmény biztosítására a polgármester jogosult.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítási javaslatokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege

(A módosítási javaslatot a dőlt betűs szövegrész tartalmazza.)

<p align="center">a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>	<p align="center">a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról</p> <p align="center">(módosított szöveg)</p>
	<p align="center"><i>Új rendelkezés</i></p> <p align="center"><i>„13/B.§ (3) Részletfizetési kedvezménynek a (2) bekezdés alkalmazásával történő biztosítására az ott meghatározottaktól eltérően a polgármester jogosult.”</i></p>

HATÁSVIZSGÁLAT

- 1. Az Ör2. módosításnak gazdasági, költségvetési hatása:**
Nem ismert.
- 2. Az Ör2. módosításnak környezeti és egészségügyi következményei:**
Nem ismertek.
- 3. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**
A rendeletmódosítás az adminisztrációs terheket nem növeli.
- 4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:**
A rendelet megalkotása szükséges, hiszen a jelenleg hatályos rendelkezések szerint a kérelmekről a Képviselő-testület jogosult dönteni, az ügyintézés gyorsítása és hatékonysága indokolja a módosítást.
- 5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**
A módosítás személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi többletfeladatot, többletkiadást nem eredményez.

F. melléklet



1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-09-386623
Adószám: 29311897-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló,
felújított, azonnal költözhető lakások piaci bérleti díjáról

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. március 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- 1. ELŐZMÉNY**
- 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**
- 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**
- 4. ÉRTÉKELÉS**
- 5. A LAKÁSOK EGYEZTETETT PIACI BÉRLETI DÍJAI**
- 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Megbízó címe	: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Értékelés célja	: bérleti díj meghatározása

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés fordulónapja:	: 2025. március 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. június 15.

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **összkomfortos** lakások becslött bérleti díja **20 m²-nél nagyobb, de maximum 45 m²** területű lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

5 400 Ft azaz **Ötezer-négyszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **komfortos** lakások becslött bérleti díja **20 m²-nél nagyobb, de maximum 45 m²** területű lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

4 800 Ft azaz **Négyezer-nyolcszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **félkomfortos** lakások becslött bérleti díja **20 m²-nél nagyobb, de maximum 45 m²** területű lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

3 200 Ft azaz **Háromezer-kettőszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **komfort nélküli** lakások becslött bérleti díja **20 m²-nél nagyobb, de maximum 45 m²** területű lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

1 900 Ft azaz **Egyezer-kilencszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **összkomfortos** lakások becslött bérleti díja **45 m²-nél nagyobb, de maximum 100 m²** területű lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

4 600 Ft azaz **Négyezer-hatszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **komfortos** lakások becslött bérleti díja **45 m²-nél nagyobb, de maximum 100 m²** területű lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

4 300 Ft azaz **Négyezer-háromszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **félkomfortos** lakások becslött bérleti díja **45 m²-nél nagyobb, de maximum 100 m²** területű lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

2 800 Ft azaz **Kettőezer-nyolcszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **komfort nélküli** lakások becslött bérleti díja **45 m²-nél nagyobb, de maximum 100 m²** területű lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

1 400 Ft azaz **Egyezer-négyszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **összkomfortos** lakások becslött bérleti díja **100 m²-nél nagyobb** lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

4 300 Ft azaz **Négyezer-háromszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **komfortos** lakások becslött bérleti díja **100 m²-nél nagyobb** lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

3 900 Ft azaz **Háromezer-kilencszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **félkomfortos** lakások becslött bérleti díja **100 m²-nél nagyobb** lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

2 600 Ft azaz **Kettőezer-hatszáz Ft .**

A XII. kerületi felújított, azonnal költözhető, **komfort nélküli** lakások becslött bérleti díja **100 m²-nél nagyobb** lakások esetében, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó/m²):

1 300 Ft azaz **Egyezer-háromszáz Ft .**

A megállapított értékek nettó értékek és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes.

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

LEVELEKI Tünde Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.03.19 17:26:00 +01'00'

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. március 18.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan bérleti díjának megállapításával:

#HIV!

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az Önkormányzat új, piaci alapú lakbér bevezetését tervezi azon XII. kerületi, önkormányzati tulajdonú lakások vonatkozásában, melyek felújított, azonnal beköltözhető állapotban vannak, annak érdekében, hogy a bérleti díj a valós piaci viszonyokat tükrözze.

Az Önkormányzat különféle - törvényben meghatározott szempontok alapján - az átlagos bérleti díjat csökkenteni, vagy növelni fogja.

A fentiekre tekintettel a szakértői feladat a felújított, azonnal költözhető önkormányzati lakások bérleti díjának meghatározása (Ft/m²/hó) összkomfortos, komfortos, félkomfortos és komfort nélküli lakásokra vonatkozóan 100 m² alatti és 100 m² feletti bontásban.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a XII. kerületben fellelhető bérbe adott, vagy bérbeadásra ajánlott társasházi lakások vonatkozásában. Tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

Tekintettel arra a körülményre, hogy Megbízó tulajdonában álló, költözhető állapotú lakások kerületen belüli elhelyezkedésére, a felújítás színvonalára vonatkozó átfogó ismerettel nem rendelkezem, ezért azt a körülményt az összehasonlító adatok gyűjtése során is figyelembe kellett venni.

Ennek megfelelően mind területi elhelyezkedésre, mind műszaki tartalomra vonatkozóan kerestem különböző összehasonlító adatokat. A kínálatra vonatkozóan 5-10%-os negatív korrekciót alkalmaztam. Egyes esetekben a felújítás minősége, az építés ideje, valamint a műszaki tartalomra vonatkozóan további korrekciókat alkalmaztam.

Az összehasonlító adatokat figyelmesen vélogattam annak érdekében, hogy ne alakuljon ki dupla korrekció, mivel az átlagos bérleti díjakat Megrendelő különböző területi eloszlásra, fekvésre vonatkozóan tovább korrigálja.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

4.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban bérbe adott vagy kiadásra felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

4.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek, vezet le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

4.2 Az ingatlanok bérleti díjának meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Összkomfortos, 20-45 m² területű, jó állapotú lakások bérleti díjára vonatkozóan

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5	Összehasonlító ingatlan 6.	Összehasonlító ingatlan 7.	Összehasonlító ingatlan 8.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Krisztina körút	XII. kerület, Krisztinaváros	XII. kerület, Nárcisz utca	XII. kerület, Márvány utca	XII. kerület, Krisztinaváros - Városmajor	XII. kerület, Hajnóczy József utca	XII. kerület, Hertelendy utca	XII. kerület, Fodor utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	35	35	30	38	36	40	37	34
Komfort	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet:	1. emelet	1. emelet	2. emelet	3. emelet	1. emelet	3. emelet	6. emelet	1. emelet
Műszaki állapot:	felújított	jó	felújított	felújított	felújított	felújított	jó	felújított
Fekvés:	kertre néz	udvari	panorámás	udvari	utcai	utcai	utcai	panorámás
Fűtés:	padlófűtés	házközponti	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó	házközponti	gáz cirkó
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 és 1980 között	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1981 és 2000 között	1950 és 1980 között
Lift	nincs	van	nincs	van	nincs	van	van	nincs
Klíma	van	nincs	van	van	nincs	van	van	van
Ajánlat ára	194 000	185 000	200 000	230 000	210 000	250 000	190 000	220 000
fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)	5 543	5 286	6 667	6 053	5 833	6 250	5 135	6 471
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/hó/m ²)	4 989	4 757	6 000	5 447	5 250	5 625	4 622	5 824
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²)	5 314							
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²) kerekítve:	5 300 Ft							

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

20-45 m²-es felújított, vagy jó állapotú, összkomfortos lakások fajlagos piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Városmajor utca	XII. kerület, Jagelló út	XII. kerület, Istenhegy	XII. kerület, Virányos
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	34	38	38	25	36
Komfort	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet:	1. emelet	földszint	2. emelet	földszint	magasföldszint
Műszaki állapot:	jó	felújított	felújított	közepes	jó
Fekvés:	utcai	kertre néz	panorámás	kertre néz	karter néz
Fűtés:	házközponti	elektromos fűtőpanel	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó
Építés ideje:	1950 elő-t	1950 előtt	1950 előtt	1950 és 1980 között	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	nincs	nincs	nincs	van
Lift	van	van	nincs	nincs	nincs
Klíma	nincs	nincs	van	nincs	nincs
Ajánlat ára	67 000 000	72 000 000	79 500 000	49 900 000	64 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 970 583	1 894 737	2 092 105	1 996 000	1 777 778
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)	1 773 529	1 705 263	1 882 895	1 796 400	1 600 000
Korrekciós tényezők					
műszaki szempontok	0%	-5%	-10%	5%	0%
Összes korrekció	0%	-5%	-10%	5%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 773 529	1 620 000	1 694 605	1 886 220	1 600 000
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)	1 714 871				

Az összkomfortos, 20-45 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díjának meghatározása, piaci forgalmi értékéből kiindulva, hozamszámítás módszerével

Érték	Mennyiségek
Lakások fajlagos értéke:	1 714 871 Ft
Kihasználtság:	85%
Korrigált érték:	1 457 640 Ft
Költségek:	
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%
Költségek összesen:	131 188 Ft
Korrigált érték:	1 326 453 Ft
Éves üzemi eredmény:	
Tőkésítési ráta (%)	5,0%
Becsült bérleti díj (Ft/m ² /év):	66 323 Ft
Becsült nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó):	5 527 Ft

Az összkomfortos, 20-45 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja hozamszámításon alapuló módszerrel Ft/m²/hó (kerekítve):

5 500 Ft

azaz **Ötezer-ötszáz Ft .**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer Komfortos, 20-45 m² területű, jó állapotú lakások bérleti díjára vonatkozóan

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.	Összehasonlító ingatlan 6.	Összehasonlító ingatlan 7.	Összehasonlító ingatlan 8.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Bószörményi út	XII. kerület, Rát-György utca	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Királyhágó tér	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Németvölgyi út	XII. kerület, Diós árok	XII. kerület, Kiss Áron utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	33	36	39	37	30	40	33	38
Komfort	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Emelet:	4. emelet	1. emelet	2. emelet	1. emelet	3. emelet	2. emelet	2. emelet	1. emelet
Műszaki állapot:	felújított	jó	felújított	jó	jó	felújított	felújított	jó
Fekvés:	panorámás	udvari	utcai	utcai	udvari	utcai	panorámás	kertre néz
Fűtés:	gázkonvektor	gázkonvektor	elektromos konvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	van	nincs
Lift	van	nincs	nincs	nincs	nincs	van	nincs	nincs
Klíma	van	nincs	van	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Ajánlat ára	200 000	180 000	190 000	170 000	165 000	200 000	198 000	179 000
fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)	6 061	5 000	4 872	4 595	5 500	5 000	6 000	4 711
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/hó/m ²)	5 455	4 500	4 385	4 135	4 950	4 500	5 400	4 239
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²)	4 695							
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²) kerekítve:	4 700 Ft							

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

20-45 m²-es felújított, vagy jó állapotú, komfortos lakások fajlagos piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Levendula utca	XII. kerület, Varosmajor utca	XII. kerület, Krisztinaváros	XII. kerület, Béla király út	XII. kerület, Németvölgy
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m2)	35	38	32	42	45
Komfort	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Emelet:	földszint	földszint	földszint	1. emelet	félemelet
Műszaki állapot:	felújítandó	felújított	felújítandó	felújítandó	felújított
Fekvés:	kertre néz	kertre néz	utcai	kertre néz	kertre néz
Fűtés:	gázkonvektor	elektromos	nincs	gázkonvektor	padlófűtés
Építés ideje:	1950 és 1980 között	1950 előtt	1950 és 1980 között	1950 és 1980 között	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	nincs	nincs	van	nincs
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Klíma	nincs	nincs	nincs	nincs	van
Ajánlat ára	56 900 000	72 000 000	33 500 000	69 900 000	89 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 625 714	1 894 737	1 046 875	1 664 286	1 977 778
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)	1 463 143	1 705 263	942 188	1 497 857	1 780 000
Korrekciós tényezők					
műszaki szempontok	15%	-10%	20%	15%	-10%
Összes korrekció	15%	-10%	20%	15%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 682 614	1 534 737	1 130 625	1 722 536	1 602 000
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)	1 534 502				

A komfortos, 20-45 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díjának meghatározása, piaci forgalmi értékéből kiindulva, hozamszámítás módszerével

	Mennyiségek
Érték	
Lakások fajlagos értéke:	1 534 502 Ft
Kihasználtság:	85%
Korrigált érték:	1 304 327 Ft
Költségek:	
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%
Költségek összesen:	117 389 Ft
Korrigált érték:	1 186 938 Ft
Éves üzemi eredmény:	
Tőkésítési ráta (%)	5,0%
Becsült bérleti díj (Ft/m ² /év):	59 347 Ft
Becsült nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó):	4 946 Ft

A komfortos, 20-45 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja hozamszámításon alapuló módszerrel Ft/m²/hó (kerekítve):

4 900 Ft
azaz **Négyezer-kilencszáz Ft .**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Összkomfortos, 45-100 m² területű, jó állapotú lakások bérleti díjára vonatkozóan

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.	Összehasonlító ingatlan 6.	Összehasonlító ingatlan 7.	Összehasonlító ingatlan 8.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Óra út	XII. kerület, Tállya utca	XII. kerület, Orbánhegyi út	XII. kerület, Zugligeti út	XII. kerület, Varázs utca	XII. kerület, Istenhegyi út	XII. kerület, Krisztina körút	XII. kerület, Gaál József út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	60	61	66	58	54	91	67	78
Komfort	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet:	2. emelet	1. emelet	főemelet	3. emelet	földszint	2. emelet	1. emelet	1. emelet
Műszaki állapot:	felújított	felújított	felújított	jó	felújított	jó	közepes	felújított
Fekvés:	panorámás	kertre néz	kertre néz	panorámás	kertre néz	panorámás	udvari	panorámás
Fűtés:	padlófűtés	padlófűtés	padlófűtés	házközponti	gáz cirkó	padlófűtés	házközponti	gáz cirkó
Építés ideje:	1981 és 2000 között	1981 és 2000 között	1981 és 2000 között	1950-1980 között	1950-1980 között	1981 és 2000 között	1950 előtt	1950-1980 között
Erkély / terasz	van	van	van	van	nincs	van	nincs	van
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Klíma	nincs	nincs	van	van	nincs	van	nincs	nincs
Ajánlat óra	365 000	290 000	490 000	285 000	240 000	519 000	199 000	390 000
fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)	6 083	4 754	7 206	4 914	4 444	5 703	2 970	5 000
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kinálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K	K	K	K
kinálat / eltelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	10%	-5%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/hó/m ²)	5 475	4 279	6 485	4 422	4 000	5 133	3 267	4 750
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²)	4 726							
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²) kerekítve:	4 700 Ft							

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

45-100 m²-es felújított, vagy jó állapotú, összkomfortos lakások fajlagos piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Zugliget	XII. kerület, Orbánhegy	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Normafa út	XII. kerület, Sashegy
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	60	64	63	62	68
Komfort	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet:	2. emelet	földszint	6. emelet	földszint	1. emelet
Műszaki állapot:	felújított	felújított	jó	felújított	felújított
Fekvés:	panorámés	kertre néz	utcai	udvari	utcai
Fűtés:	házközponti	házközponti	távfűtés	gáz cirkó	falfűtés
Építés ideje:	1950 és 1980 között	1981 és 2000 között	1950 előtt	1950 és 1980 között	1950 és 1980 között
Erkély / terasz	van	nincs	van	van	van
Lift	nincs	nincs	van	nincs	van
Klíma	nincs	van	nincs	nincs	nincs
Ajánlat ára	85 500 000	89 900 000	78 900 000	110 000 000	109 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 425 000	1 404 688	1 252 381	1 774 194	1 616 176
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)	1 353 750	1 334 453	1 127 143	1 596 774	1 454 559
Korrekciós tényezők					
műszaki szempontok	0%	0%	5%	0%	0%
Összes korrekció	0%	0%	5%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 353 750	1 334 453	1 183 500	1 596 774	1 454 559
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)	1 384 607				

Az összkomfortos, 45-100 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díjának meghatározása, piaci forgalmi értékéből kiindulva, hozamszámítás módszerével

Érték	Mennyiségek
Lakások fajlagos értéke:	1 384 607 Ft
Kihasználtság:	85%
Korrigált érték:	1 176 916 Ft
Költségek:	
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	3%
Költségek összesen:	105 922 Ft
Korrigált érték:	1 070 994 Ft
Éves üzemi eredmény:	
Tőkésítési ráta (%)	5,0%
Becsült bérleti díj (Ft/m ² /év):	53 550 Ft
Becsült nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó):	4 462 Ft

Az összkomfortos, 45-100 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja hozamszámításon alapuló módszerrel Ft/m²/hó (kerekítve):

4 500 Ft

azaz **Négyezer-ötszáz Ft .**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Komfortos, 45-100 m² területű, jó állapotú lakások bérleti díjára vonatkozóan

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.	Összehasonlító ingatlan 6.	Összehasonlító ingatlan 7.	Összehasonlító ingatlan 8.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Nárcisz utca	XII. kerület, Bíró utca	XII. kerület, Maros utca	XII. kerület, Kútvölgy	XII. kerület, Városmajor utca	XII. kerület, Városmajor utca	XII. kerület, Csorna utca	XII. kerület, Alkotás utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	65	56	52	86	70	65	59	63
Komfort	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Emelet:	földszint	földszint	1. emelet	magasföldszint	1. emelet	1. emelet	2. emelet	2. emelet
Műszaki állapot:	felújított	felújított	jó	újszerű	jó	jó	jó	jó
Fekvés:	kertre néz	kertre néz	udvari	panorámás	kertre néz	utcai	kertre néz	kertre néz
Fűtés:	elektromos fűtőpanel	gázkonvektor	gázkonvektor	elektromos fűtőpanel	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor
Építés ideje:	1981 és 2000 között	1950 előtt	1950 előtt	1981 és 2000 között	1950 előtt	1950 előtt	1950-1980 között	1950-1980 között
Erkély / terasz	van	van	nincs	van	nincs	nincs	van	van
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	van
Klíma	van	van	nincs	van	nincs	nincs	nincs	nincs
Ajánlat ára	395 000	300 000	260 000	598 000	270 000	230 000	220 000	250 000
fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)	6 077	5 357	5 000	6 953	3 857	3 538	3 729	3 968
Ajánlat ideje	2025. márc.,	2025. márc.,	2025. márc.,	2025. márc.,	2025. márc.,	2025. márc.,	2025. márc.,	2025. márc.,
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/hó/m ²)	5 469	4 821	4 500	6 258	3 471	3 185	3 356	3 571
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²)	4 329							
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²) kerekítve:	4 300 Ft							

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

45-100 m²-es felújított, vagy jó állapotú, komfortos lakások fajlagos piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Németvölgy	XII. kerület, Németvölgy	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Orbánhegyi út	XII. kerület, Béla király út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	98	73	72	72	66
Komfort	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Emelet:	1. emelet	földszint	2. emelet	földszint	1. emelet
Műszaki állapot:	jó	jó	jó	felújított	közepes
Fekvés:	utcai	kertre néz	utcai	kertre néz	udvari
Fűtés:	gázkonvektor	gáz Héra	elektromos fűtőpanel	elektromos fűtőpanel	gázkonvektor
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 és 1980 között
Erkély / terasz	van	van	nincs	van	van
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Klíma	nincs	nincs	van	van	nincs
Ajánlat ára	162 000 000	98 000 000	93 600 000	119 700 000	93 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 653 061	1 342 466	1 300 000	1 662 500	1 409 091
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)	1 487 755	1 208 219	1 170 000	1 496 250	1 268 182
Korrekciós tényezők					
műszaki szempontok	0%	0%	0%	-5%	5%
Összes korrekció	0%	0%	0%	-5%	5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 487 755	1 208 219	1 170 000	1 421 438	1 331 591
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)	1 323 801				

A komfortos, 45-100 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díjának meghatározása, piaci forgalmi értékéből kiindulva, hozamszámítás módszerével

	Mennyiségek
Érték	
Lakások fajlagos értéke:	1 323 801 Ft
Kihasználtság:	85%
Korrigált érték:	1 125 230 Ft
Költségek:	
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%
Költségek összesen:	101 271 Ft
Korrigált érték:	1 023 960 Ft
Éves üzemi eredmény:	
Tőkésítési ráta (%)	5,0%
Becsült bérleti díj (Ft/m ² /év):	51 198 Ft
Becsült nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó):	4 266 Ft

A komfortos, 45-100 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja hozamszámításon alapuló módszerrel Ft/m²/hó (kerekítve):

4 300 Ft

azaz **Négyezer-háromszáz Ft .**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Összkomfortos, 100 m²-nél nagyobb területű, jó állapotú lakások bérleti díjára vonatkozóan

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.	Összehasonlító ingatlan 6.	Összehasonlító ingatlan 7.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Zugligeti út	XII. kerület, Orbánhegy	XII. kerület, Kakuk út	XII. kerület, Kiss János altábornagy utca	XII. kerület, Virányos út	XII. kerület, Orbánhegy	XII. kerület, Orbánhegy
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	143	123	174	141	153	203	230
Komfort	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet:	1. emelet	2. emelet	2. emelet	5. emelet	1. emelet	2. emelet	3. emelet
Műszaki állapot:	felújított	jó	felújított	jó	felújított	felújított	felújított
Fekvés:	kertre néz	panorámás	panorámás	panorámás	kertre néz	panorámás	panorámás
Fűtés:	padlófűtés	házközponti	házközponti	házközponti	padlófűtés	házközponti	házközponti
Építés ideje:	1981 és 2000 között	1981 és 2000 között	1981 és 2000 között	2001 és 2010 között	2001 és 2010 között	1981 és 2000 között	1981 és 2000 között
Erkély / terasz	van	van	van	van	van	van	van
Lift	nincs	van	van	van	nincs	van	van
Klíma	van	nincs	nincs	van	van	van	van
Ajánlat ára	878 500	678 800	878 500	700 000	998 300	958 400	1 198 000
fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)	6 143	5 519	5 063	4 965	6 525	4 721	5 209
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kinálat K / tényleges vétel T	K	K	K	K	K	K	K
kinálat / műszaki tartalom	-15%	-15%	-15%	-20%	-20%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/hó/m ²)	5 222	4 691	4 304	3 972	5 220	4 013	4 427
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²)	4 550						
Átlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²) kerekítve:	4 500 Ft						

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

100 m²-nél nagyobb területű felújított, vagy jó állapotú, összkomfortos lakások fajlagos piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.	Összehasonlító ingatlan 5.
Az ingatlan címe:	XII. kerület, Márvány Utca	XII. kerület, Virányos	XII. kerület, Városmajor utca	XII. kerület, Virányos	XII. kerület, Határőr út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Területe (m ²)	104	176	264	231	149
Komfort	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet:	5. emelet	2. emelet	1. emelet	földszint	félemelet
Műszaki állapot:	jó	újszerű	felújított	újszerű	felújított
Fekvés:	utcai	panorámás	utca	panorámás	kertre néz
Fűtés:	házközponti	fan-coil	házközponti	fan-coil	padlófűtés
Építés ideje:	1950 előtt	2001 és 2010 között	1950 előtt	2001 és 2010 között	1950 és 1980 között
Erkély / terasz	van	van	van	van	van
Lift	van	van	van	van	nincs
Klíma	nincs	van	van	van	van
Ajánlat ára	124 000 000	249 900 000	400 000 000	410 000 000	259 800 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 192 308	1 419 886	1 515 152	1 774 892	1 743 624
Ajánlat ideje	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)	1 073 077	1 277 898	1 363 636	1 597 403	1 569 262
Korrekciós tényezők					
műszaki szempontok	0%	-10%	-5%	-15%	-10%
Összes korrekció	0%	-10%	-5%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 073 077	1 150 108	1 295 455	1 357 792	1 412 336
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)	1 257 753				

Az összkomfortos, 100 m²-nél nagyobb területű felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díjának meghatározása, piaci forgalmi értékéből kiindulva, hozamszámítás módszerével

Érték	Mennyiségek
Lakások fajlagos értéke:	1 257 753 Ft
Kihasználtság:	85%
Korrigált érték:	1 069 090 Ft
Költségek:	
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%
Költségek összesen:	96 218 Ft
Korrigált érték:	972 872 Ft
Éves üzemi eredmény:	
Tőkésítési ráta (%)	5,0%
Becsült bérleti díj (Ft/m ² /év):	48 644 Ft
Becsült nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó):	4 054 Ft

Az összkomfortos, 100 m²-nél nagyobb területű felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja hozamszámításon alapuló módszerrel Ft/m²/hó (kerekítve):

4 100 Ft

azaz **Négyezer-egyszáz Ft**

5. A LAKÁSOK EGYEZTETETT PIACI BÉRLETI DÍJAI

5.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést a lakóingatlanok piaci bérleti díjának meghatározásához kívánja használni. Az értékek megállapítására a piaci összehasonlító adatokon alapuló, valamint a hozamelvű értékelési módszert fő módszerként alkalmaztam.

A hozamelvű értékelési módszer esetében - tekintve az ingatlan jellegére - 5%-os tőkésítési rátát alkalmaztam.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott értékek csak kis mértékben térnek el egymástól, a végső értékek szempontjából a két módszer által kapott értékeket egyforma súlyozással vettem figyelembe.

Szabadpiaci forgalomban félkomfortos és komfort nélküli lakások kiadása nem jellemző, ezen kívül a XII. kerületben eladásra kínált ingatlanok is legalább komfortos besorolásúak. Ebből kifolyólag a félkomfortos és komfort nélküli lakások bérleti díjai a komfortos és összkomfortos lakások bérleti díjából kalkulálható.

Szakértői mérlegelés alapján a félkomfortos lakások bérleti díját az összkomfortos lakások bérleti díjának 60%-ában, míg a komfort nélküli, 45 m² alatti területű lakások bérleti díját az összkomfortos lakások bérleti díjának 35%-ában, 45 m² feletti terület esetében 30%-ában állapítom meg.

Az összkomfortos, 20-45 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszer:	fő módszer	5 300 Ft	50%	2 650 Ft
Hozamalapú módszer:	fő módszer	5 500 Ft	50%	2 750 Ft
Az ingatlan egyeztetett bérleti díja Ft/m²/hó:				5 400 Ft

A komfortos, 20-45 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszer:	fő módszer	4 700 Ft	50%	2 350 Ft
Hozamalapú módszer:	fő módszer	4 900 Ft	50%	2 450 Ft
Az ingatlan egyeztetett bérleti díja Ft/m²/hó:				4 800 Ft

Az összkomfortos, 45-100 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszer:	fő módszer	4 700 Ft	50%	2 350 Ft
Hozamalapú módszer:	fő módszer	4 500 Ft	50%	2 250 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke Ft/m²/hó:				4 600 Ft

A komfortos, 45-100 m²-es felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszer:	fő módszer	4 300 Ft	50%	2 150 Ft
Hozamalapú módszer:	fő módszer	4 300 Ft	50%	2 150 Ft
Az ingatlan egyeztetett bérleti díja Ft/m²/hó:				4 300 Ft

Az összkomfortos, 100 m²-nél nagyobb hasznos területű felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszer:	fő módszer	4 500 Ft	50%	2 250 Ft
Hozamalapú módszer:	fő módszer	4 100 Ft	50%	2 050 Ft
Az ingatlan egyeztetett bérleti díja Ft/m²/hó:				4 300 Ft

A komfortos, 100 m²-nél nagyobb hasznos területű felújított, költözhető állapotú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

A XII. kerületben 100 m² feletti területtel rendelkező eladó és kiadó lakások vonatkozásában jellemzően összkomfortos, vagy luxus kivitelű lakásokat kínálnak. Komfortos, vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú lakások értékesítési adatai, vagy bérleti díjai jelenleg nem érhetők el. A fentiek okán megvizsgáltam a 20-100 m² közti ingatlanok esetében, hogy mekkora az összkomfortos és a komfortos lakások jelen szakvéleményben meghatározott bérleti díjai közötti különbség. Megállapítható, hogy nagyságrendileg 10%-ban térnek el egymástól. Ezért a 100 m²-nél nagyobb területű komfortos lakások esetében, az összkomfortos lakásokra vonatkozó fajlagos bérleti díjakat mindkét értékelési módszer esetében - 10%-kal korrigáltam, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszer:	fő módszer	4 100 Ft	50%	2 050 Ft
Hozamalapú módszer:	fő módszer	3 700 Ft	50%	1 850 Ft
Az ingatlan egyeztetett bérleti díja Ft/m²/hó:				3 900 Ft

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értékelési szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az összehasonlító adatokba felvett ingatlanok esetében az esetlegesen fennálló, de nem kommunikált értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- a bérleti díjak magukban foglalják a lakások rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések használatát, de nem tartalmazza a mobil eszközök (bútorzat, ingóságok) bérleti díját;
- az általunk meghatározott bérleti díjak a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2025. március 18.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010