



## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Társasházi közös tulajdonban álló terület értékesítése

### Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 5. szám alatti Társasház közös tulajdonában álló ingatlanrész elidegenítésére irányul.

A Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 5. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában két lakás van, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 829/10.000 tulajdoni hányaddal.

A társasházi Alapító Okirat II/A/1. pontjának XXI. sorszámú alatt meghatározott közös tulajdonú helyiségcsoportból a 7 m<sup>2</sup> alapterületű, „közös wc” megjelölésű, földszinti helyiséget (a továbbiakban: Ingatlanrész) Korsósne Kohlmann Judit tulajdonostárs (a továbbiakban: Tulajdonostárs) szeretné megvásárolni. Vételi ajánlatát az általa megbízott szakértő ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján tette meg 2.100.000,- Ft összegben.

Annak érdekében, hogy fenti jogügylet megvalósulhasson, a Társasház írásbeli szavazást tartott, melynek napirendi pontjai az előzőekben meghatározott közös tulajdonú helyiség értékesítése és ennek kapcsán a társasházi alapító okirat módosítása volt.

A 2024. október 8. napjáig beérkezett szavazólapok alapján 6588/10.000 tulajdoni hányadban támogatták a tulajdonostársak az érintett közös tulajdonú helyiség elidegenítését az alábbiak szerint.

Az Ingatlanrész külön tulajdoni illetékességű ingatlanként, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XII. kerület, belterület, 6907/0/A/27 hrsz. alatt önálló társasházi különlapon kerülhet nyilvántartásba vételre azzal, hogy arra adásvétel/közös tulajdon megszüntetése jogcímén Korsósne Kohlmann Judit 1/1 arányú tulajdonjoga kerül bejegyzésre 2.100.000,- Ft, azaz Kettőmillió-egyszázezer forint vételár ellenében.

Vevő vállalta, hogy viseli az adásvételi szerződés elkészítésével, az Alapító Okirat módosításával, illetve a földhivatali eljárással kapcsolatos költségeket.

Az Önkormányzat az értékesítéshez és az Alapító Okirat módosításhoz a Képviselő-testület határozata alapján járulhat hozzá.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak, a Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Javasolom, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az Ingatlanrész értékesítéséhez figyelemmel arra, hogy az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke a helyiség közös tulajdonban tartásához.

### Jogszabályi hivatkozások:

A 2025. január 15. napján hatályba lépett társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosított 10. § (2) bekezdése alapján a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a társasház közössége akkor gyakorolhatja, ha az Ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, és az Alapító Okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége egyetért.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében vagyontárgy értékesítése esetén meghatározott értékhatár 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 12. § (1) bekezdésben foglaltak alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel.

Az (1a) bekezdés szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy legfeljebb öt év időtartamú bérbeadásáról és használatba adásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatnak a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 5. szám alatti Társasházban fennálló 829/10 000 tulajdoni hányada képviseletében hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház Alapító Okirata szerint a XXI. sorszámmal jelölt 7 m<sup>2</sup> alapterületű „közös wc” megnevezésű, földszinti helyiséget a Társasház Korsósne Kohlmann Judit tulajdonostárs részére minimum 2.100.000,- Ft vételárért értékesítse. A hozzájárulás feltétele, hogy a vevő viseli az adásvételi szerződés elkészítésével, az Alapító Okirat módosításával, illetve a földhivatali eljárással kapcsolatos költségeket.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és az Alapító Okirat módosítás aláírására.


(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. 02. 21.

  
Kovács Gergely  
polgármester

Láttam:

  
dr. Bitskey Botond  
jegyző

  
Vadász Gábor  
alpolgármester

Melléklet: értékelési szakvélemény (a terjedelem miatt csak elektronikusan kerül kiküldésre)

## ÚJ ÉLET INGATLAN BT.

1183 Budapest, Zólyom u. 16.

CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-06-781109

ADÓSZÁM: 22575537-2-43

Készült 1 db eredeti példányban

### INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

a 1122 Budapest, Hajnóczy József utca 5.  
Hrsz.: 6907,  
alatti társasházi közös tulajdonban lévő közös wc-ről




*Nagy Piroska*  
**Készítette:** Nagy Piroska  
Névjegyzékszám: 05797/2008  
Cím: 1183 Bp., Zólyom u. 16  
Telefon: +36 70 510-9542

Kelte: Budapest, 2025.02.19

Az értékelés tárgya	közös wc
Helyrajzi szám	6907
Irányítószám	1122
Település	Budapest
Út/Utca/Tér	Hajnóczy József utca
Házzszám	5.
Az ingatlan típusa	Társasházi közös tulajdon (közös wc)
Helyszíni szemle időpontja:	2024.10.18
Az értékelés fordulónapja:	2024.10.20
A szakvélemény érvényessége:	2025.04.20

Fent megjelölt ingatlan értékbécslés érvényességét jelen nyilatkozattal 90 nappal meghosszabbítom. Az eredeti érvényességi idő 2025.01.20-ában került megállapításra, melyet most 2025.04.20-ig hosszabbítok változatlan tartalom mellett. A megállapított értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen nyilatkozat kizárólag az eredeti értékbécsléssel és mellékleteivel együtt érvényes.

Dátum	2025.04.20
Aláírás	Nagy Piroska 

## ÚJ ÉLET INGATLAN BT.

1183 Budapest, Zólyom u. 16.

CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-06-781109

ADÓSZÁM: 22575537-2-43

Készült 1 db eredeti példányban

### INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a 1122 Budapest, Hajnóczy József utca 5.  
Hrsz.: 6907,  
alatti társasházi közös tulajdonban lévő közös wc-ről



<b>Készítette:</b>	<b>Nagy Piroska</b>
Névjegyzékszám:	05797/2008
Cím:	1183 Bp., Zólyom u. 16
Telefon:	+36 70 510-9542

Értékelés kelte: Budapest, 2024.10.20

**TARTALOM**

<b>1</b>	<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY .....</b>	<b>3</b>
1.1	AZ ÉRTÉKELÉS .....	3
1.2	AZ ÉRTÉKELŐ CÉG/ SZAKEMBER.....	3
1.3	MEGBÍZÓ.....	3
1.4	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS TARTALMI ELEMEI .....	3
1.5	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE .....	3
<b>2</b>	<b>MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI.....</b>	<b>4</b>
2.1	MEGRENDELŐ.....	4
2.2	MEGRENDELŐ HIVATALOS KÉPVISELŐJE .....	4
2.3	A MEGBÍZÓ/MEGRENDELŐ UTASÍTÁSAI .....	4
<b>3</b>	<b>A MEGBÍZÁS KERETEI .....</b>	<b>5</b>
3.1	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....	5
3.2	MEGBÍZÁS TÁRGYA .....	5
3.3	ADATSZOLGÁLTATÁS .....	5
3.4	MEGÁLLAPÍTÁSOK .....	5
<b>4</b>	<b>AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA .....</b>	<b>6</b>
4.1	AZ INGATLAN TÁGABB ÉRTELEMBEN VETT FÖLDRAJZI ÉS GAZDASÁGI KÖRNYEZETE .....	6
4.2	A VIZSGÁLT KERÜLET ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA .....	7
4.3	FÖLDRAJZI ELHELYEZKEDÉS, FEKVÉS .....	8
4.4	GAZDASÁGI KÖRNYEZET .....	8
4.5	KÖZLEKEDÉS .....	8
4.6	TÁRSADALMI KÖRNYEZET .....	8
4.7	INGATLANPIACI KÖRNYEZET.....	9
<b>5</b>	<b>AZ INGATLAN BEMUTATÁSA.....</b>	<b>24</b>
5.1	AZ INGATLAN ADATAI (AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI LAP SZERINTI ÁLLAPOT).....	24
5.2	AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE .....	24
5.3	AZ INGATLAN JOGI JELLEGÉNEK ÉS BEAZONOSÍTHATÓSÁGÁNAK RÉSZLETEZÉSE .....	24
5.4	AZ INGATLAN KÜLSŐ ÉS BELSŐ LEÍRÁSA, BEMUTATÁSA .....	24
5.5	AZ INGATLAN KÖZMŰELLÁTOTTSÁGA .....	25
5.6	AZ ÉPÜLET ISMERTETÉSE MŰSZAKI SZEMPONTBÓL .....	25
5.7	FIZIKAI ÉS ESZTÉTIKAI ÁLLAPOT, EGYÉB MEGJEGYZÉSEK .....	25
<b>6</b>	<b>ÉRTÉKBECSLÉS.....</b>	<b>26</b>
6.1	MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA .....	26
6.1.1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	26
6.1.2	Hozamalapú módszer .....	26
6.1.3	Költség alapú módszer .....	27
6.2	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....	27
6.2.1	Az alkalmazott módszer, sajátosságok.....	27
6.2.2	A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés .....	27
6.2.3	Az ingatlan érték növelő és értékcsökkentő tényezői .....	27
6.2.4	Értékmeghatározás .....	27
<b>7</b>	<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK .....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>30</b>
9.1	SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK ÉS HELYSÉG KIMUTATÁS .....	30
9.2	TULAJDONI LAP.....	31
9.3	TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT .....	33
9.4	TÉRKÉPEK.....	53
9.5	FELMÉRÉSI TERV – ALAPRAJZ.....	55
9.6	FÉNYKÉPEK .....	55

**1 Értékelési bizonyítvány****1.1 Az értékelés**

Az értékelés tárgya	közös wc
Helyrajzi szám	6907
Irányítószám	1122
Település	Budapest
Út/Utca/Tér	Hajnóczy József utca
Házzám	5.
Az ingatlan típusa	Társasházi közös tulajdon (közös wc)
Helyszíni szemle időpontja:	2024.10.18
Az értékelés fordulónapja:	2024.10.20
A szakvélemény érvényessége:	2025.01.20

**1.2 Az értékelő cég/ szakember**

Neve	Új Élet Ingatlan Bt. (Nagy Piroska)
Címe	1183 Budapest, Zólyom u. 16.
Cég engedélyszáma:	C00469/2010
Szakértő névjegyzékszám:	05797/2008

**1.3 Megbízó**

Neve	Korsósné Kohlmann Judit
Címe	6230 Soltvadkert, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 40.
Telefonszáma	+36209522704
E-mail címe	<a href="mailto:zoltanbalint@korsos.hu">zoltanbalint@korsos.hu</a>

**1.4 Az értékelés célja és tartalmi elemei**

Az értékelés célja	Ingatlan értékbecslés elkészítése
Az értékelés módszere	Piaci módszer
Kiinduló adatok, információk	Tulajdoni lap, TAO, szintraiz részlet

**1.5 Az ingatlan forgalmi értéke**

Forgalmi érték piaci összehasonlító módszerrel:	2.040.000 Ft, azaz kettőmillió-negyvenezer forint
Az ingatlan megtekintett állapotának számított, egyeztetett végső forgalmi értéke kerekítve	<b>2.040.000 Ft, azaz kettőmillió-negyvenezer forint</b>
Forgalomképesség:	önállóan forgalomképes, <b>korlátozottan forgalomképes</b> , forgalomképtelen
<b>Értékesíthetőség:</b>	0-90 nap, 90-180 nap, 180-360 nap, <b>360 napon túli</b>

**Megjegyzés:** a megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik. A forgalmi értékeket kerekítettük. A megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Az értékelés dátuma	2024.10.20
Aláírás	Nagy Piroska

## 2 Megrendelő adatai, utasításai

### 2.1 Megrendelő

Neve	Korsósné Kohlmann Judit
Címe	6230 Soltvadkert, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 40.
Telefonszáma	+36209522704
E-mail címe	<a href="mailto:zoltanbalint@korsos.hu">zoltanbalint@korsos.hu</a>

### 2.2 Megrendelő hivatalos képviselője

Neve	Korsósné Kohlmann Judit
Címe	6230 Soltvadkert, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 40.
Telefonszáma	+36209522704
E-mail címe	<a href="mailto:zoltanbalint@korsos.hu">zoltanbalint@korsos.hu</a>

### 2.3 A megbízó/megrendelő utasításai

A 1122 Budapest, Hajnóczy József utca 5. közös wc (Hrsz.: 6907) ingatlanforgalmi értékbecslésének elkészítése adásvételhez piaci érték meghatározása céljából.

---



### 3 A megbízás keretei

#### 3.1 Az értékelés célja

**Korsósné Kohlmann Judit**, (megrendelő személy: **Korsósné Kohlmann Judit**, a továbbiakban: Megrendelő) egyedi megrendelése alapján az **Új Élet Ingatlan Bt.** (1183 Budapest, Zólyom u. 16.) elvégezte a **1122 Budapest, Hajnóczy József utca 5. (Hrsz.: 6907)**, alatti „közös wc” megnevezésű ingatlan forgalomképes, igény-, per- és tehermentes állapotban az ingatlan piaci értékének meghatározását, **adásvételhez**.

#### 3.2 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a Társasházi közös tulajdonban lévő közös wc vonatkozik. Az ott lévő technológiai berendezésekre, felszerelésekre a megbízás nem terjed ki.

#### 3.3 Adatszolgáltatás

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésre bocsátotta az ingatlan:

- Földhivatali rendszerből lekért tulajdoni lapját (E hiteles-szemle másolat),
- TAO-t
- Szintraiz részletet

#### 3.4 Megállapítások

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az EVS 2016 szabványok ajánlásának.

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2016) útmutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettük figyelembe.

Alkalmazott alapterületek:

**Bruttó szintterület:** A szintek alapterületeinek összege a határoló falak külső felületeitől mérve, a fedett terasszal, gépkocsi tárolóval együtt.

**Nettó alapterület:** A szintek alapterületeinek összege az épület határoló falainak belső felületétől mérve, a belső szerkezeti falak, lépcsőházak, felvonóaknak számításán kívül hagyásával.

**Nettó hasznos alapterület:** A nettó alapterület azon része, ahol a belmagasság 1,9 m-nél nagyobb.

**Redukált alapterület:** Az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, kialakítású szintek hasznosságait vesszük figyelembe. Korrekciós szorzók alkalmazásával az eltérő szinteket egyneműsítjük, a teljes értékű szinteken kívüli területeket teljes értékű szintterületé alakítjuk át.

Az ingatlan értékelésénél forgalomképes, per, teher és igénymentes tulajdonviszonyokat tételeztünk fel, azokon a kötelezettségeken kívül, amelyekre jelentésünkben kitértünk. A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2024.10.18- án helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megrendelő részéről a kapcsolattartó (Korsós Zoltán) biztosította, tájékoztatott bennünket az ingatlan jogi helyzetéről, gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A Megrendelő adatszolgáltatásait tényadatként kezeltünk, hitelességükért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, geológiai, geodéziai méréseket, fúrásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

Az alapterületet lézeres távmérővel felmértük és ellenőriztük.

A rendelkezésünkre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult gyakorlat alapján a következőket állapítottuk meg és rögzítjük.

Az ingatlan értékelését forgalomképes, per-, teher- és igénymentes tulajdonviszonyok alapján készítettük el.

## 4 Az ingatlan környezetének bemutatása

### 4.1 Az ingatlan tágabb értelemben vett földrajzi és gazdasági környezete

Budapest Magyarország fővárosa, az ország politikai, művelődési, ipari, kereskedelmi és közlekedési központja, valamint nevezetes gyógyfürdőváros. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa. A Duna két partján, az Alföld és a dombvidékek találkozásánál fekszik. Természetföldrajzi adottságainak köszönhetően a világ egyik legszebb fekvésű fővárosának tartják.

Ezen a vidéken már az őskorban is volt emberi település. A város jelenlegi területén belül az egyik első ismert település a kelta alapítású, de latin néven elhíresült Aquincum, amely a római korban Alsó-Pannónia tartomány székhelye volt. A honfoglaló magyarok 900 táján jutottak ide. Településüket az 1241-es tatárjárás elpusztította. Az újjáépült város a 15. században a humanista műveltség egyik európai központjává vált. A közel másfél százados török uralom után a városi élet csak a 18. század során kezdett ismét kibontakozni, de igazi lendületet a 19. században, az ország nagyarányú iparosodásával vett. 1873-ban az addig önálló három várost, Pestet, Budát és Óbudát Budapest néven egyesítették.

A mai Budapest a 19. század utolsó harmadában és a 20. században lett világvárossá. Történetében új fejezet kezdődött 1950. január 1-jén, amikor 23 környező települést hozzácsatoltak, amivel a főváros területe két és félszeresére, népessége másfélszeresére nőtt. Jelenleg Budapestet 23 kerületi önkormányzat és az egész városra kiterjedő jogkörrel rendelkező Fővárosi Önkormányzat igazgatja.

A legmagasabb nyilvántartott népesség 2 059 347 lakos volt (1980). Az 1990-es évek eleje óta viszont a népesség száma rohamosan csökken (1990–2005 között több mint 300 000 fővel). Ennek okai elsősorban a budapesti agglomeráció településeire való kiköltözés (szuburbanizáció), valamint a demográfiai hanyatlás felgyorsulása (születésszám visszaesése).

Budapest világörökségi helyszíneként elismert látnivalói a Duna-part látképe és a Budai Várnegyed, valamint az Andrassy út és történelmi környezete. A főváros számtalan egyéb látnivalója között nemzetközi viszonylatban is különleges műemlékek, templomok, kastélyok, ókori, középkori és török-kori emlékek, barokk, klasszicista, romantikus, neoreneszánsz, eklektikus és szecessziós stílusú középületek és lakóházak, 223 múzeum és galéria (közöttük jó néhány nemzetközi rangú gyűjtemény), történelmi hidak, valamint a köztéri szobrok és emlékművek sokasága található.

A *főváros területe* 525 km<sup>2</sup>. Pest megye öleli körül, melynek 81 települése Budapest agglomerációjához tartozik. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Legmélyebb pontja a Duna szintje, amely közepes vízállásnál 96 méterre, míg legmagasabb pontja, a János-hegy 529 méterre van a tengerszint felett.

Magyarország közlekedésében központi szerepet kap, mivel Budapestre futnak be a sugárirányú autópályák és nemzetközi jelentőségű vasútvonalak. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek.

Buda alapvetően lakó- és pihenőövezet, északi és déli részén gazdasági övezetekkel, míg Pest igazgatási, kereskedelmi és ipari központ, nagy lakóterületekkel és szórakoztató létesítményekkel.

A Duna budapesti szakaszán három sziget található. Ezek közül a legnagyobb a déli Csepel-sziget, melynek csak északi csúcsa van a városhatáron belül; ezt követi a város szívében elhelyezkedő, történelmi múltra visszatekintő Margit-sziget, ettől északra pedig az Óbudai-, más néven Hajógyári-sziget fekszik. A város északi határán túl kezdődik a Dunakanyarig felnyúló Szentendrei-sziget.

**Budapest kerületei:** Budapestnek eredetileg 10 kerülete volt, melyeket a három város egyesítésekor hoztak létre 1873-ban, közülük három a jobb parton, Buda és Óbuda, 7 pedig a bal parton, Pest területén feküdt. Ezeket római sorszámokkal jelölték, mely hagyomány azóta sem változott.

**Budapest közlekedése:** Budapest az ország közlekedési vérkeringésének a centruma. Innen indulnak sugaras irányba a vasúti és a közúti fővonalak, összeköttetést teremtve az ország megyéivel és Európa jelentős nagyvárosaival. A Keleti és a Nyugati pályaudvart több, szinte Európa egészét átszelő vonatjárat érinti.

## 4.2 A vizsgált kerület általános bemutatása



Budapest XII. kerület 1930-ban jött létre Budapest közigazgatásának átszervezése kapcsán az I. kerület egy részéből. A kerület története lényegében a Buda vonzáskörében, annak közigazgatási területén élő kisebb települések, majorságok, erdő- és szőlőbirtokosságok történetéből tevődik össze. A várhegy, vagy pontosabban Buda városa és a Budai-hegyek közötti, a hajdani Ördög-árok formálta völgyben a Pasaréttól a Tabánig alakult ki a Krisztinaváros. A várhegy nyugati lábánál – a mai Vérmezőnél jóval nagyobb területen – a XVIII. században az ún. „Glacis”, a vár védelmi övezetéhez tartozó, szigorú építési tilalom alatt álló, és a vár katonai kormányzója által kezelt terület volt. Ez akadályozta hosszú ideig az itteni külváros létrejöttét is. Albert szász–tescheni herceg akkori helytartó feleségének, Mária Krisztina főhercegnőnek (Mária Terézia leányának) közbenjárására 1772-ben megkezdődhetett a terület egy részén a parcellázás. Ugyanettől az évtől nevezték a területet hivatalosan mai nevén Krisztinavárosnak. Öt kisebb területe közül a Városmajor tartozik a XII. kerülethez. A „Major”, ahogy a helybéliek hívják, eredetileg az Ördög-árok árterületén elterülő kaszáló volt. A mai parkot II. József alapította 1787-ben, és ekkor kapta a Stadt-Meierhof (Városmajor) nevet is. A parkon vezetett keresztül a legjelentősebb budai vízfolyás, az Ördög-árok. 1920-ban az árkot beboltozták, a fákat pótolták, és a terület egy részén engedélyezték az építkezést. A park északi sarkában található a Budapesti Fogaskerekű Vasút (60-as villamos) alsó végállomása. A kerület északi részének képét a Hunyad-omrom és a tőle délre és északra lefutó völgyek határozzák meg, melyek legnagyobb része a 18. század végéig a budai karmeliták birtoka volt. Neve a 18-19. században először Sauwinkel (Disznó-zug), majd Auwinkel (Liget-zug) volt. Az 1847-es Dülőkereztelőn Döbrentei Gábor keresztelte el az északi szűkebb völgyszakaszt Zugligetnek, a Krisztinaváros felé kiszélesedő déli részt Virányosnak. Ez utóbbi déli csücskében terült el a régi vízvárosi temető, ahova a Martinovics Ignác-féle felkelés Vérmezőn kivégzett tagjait is eltemették. A Hunyad-omrom déli oldalán futó völgy, a német Brunthal (Brunnental) szintén a Dülőkereztelőn „magyarosodott” Kút-völgyre. A még a 19. században is sűrű erdővel borított vidék „vadságát” csak egy-egy majorság gyümölcsöse, szántója törte meg. A Zugliget hajdan Mátyás király vadaskertjéhez tartozott, és gazdag volt vadkanokban, innen eredt valószínűleg a német elnevezése, ami az itteni Disznófő-forrásban ma is él. A városrészek a 19. század második felében, különösen a szőlők pusztulása után kezdtek beépülni. A vidék jelentős része azonban ma is beépítetlen kirándulóterület, és innen indul a János-hegy nyergébe 1970 óta a Libegő. A völgyek és a Svábhegy/Széchenyi-hegy vonulata között alacsonyabb, többé-kevésbé beépült hegyeket-dombokat (Márton-hegy, Isten-hegy, Kis-Sváb-hegy, Orbán-hegy) találunk. Királyi vadászterületek, majd a budai polgárok birtokai terültek itt el. A 17. század végén, Buda felszabadításakor bekerültek a várostörténelembe is, mert kedvező stratégiai helyzetük miatt itt voltak a keresztény seregek állásai. A 19. században ezen a vidéken is jelentős szőlőművelés folyt, a század második felében – különösen Jókai Mór hatására – egyre több villa épült. Betelepítését és turistaforgalmát is jelentősen előmozdította az 1874-ben megnyílt Fogaskerekű vasút. A kerület legjellemzőbb és legismertebb részét azonban a Budai-hegyek koszorúja alkotja. A János-hegy, Sváb-hegy, Széchenyi-hegy, a Csillebérc és a Budakeszi-erdő „megfizethetetlen” természeti értéke a fővárosnak. A friss levegő forrása, és egyúttal óriási rekreációs park, változatos séta-, kiránduló-, túralehetőségekkel (gyalog, kerékpárral, síléccelel és szánkóval), kilátóhelyekkel és különleges hangulattal, értékű műemlékekkel, látnivalókkal. A Duna–Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó Budai Tájvédelmi Körzet – és egész Budapest – legmagasabb pontja a János-hegy, 528,16 m magas kúpjával, rajta az Erzsébet-kilátóval. A Sváb-hegy a Budai-hegység központi, átlagosan 480 m magas dolomitöрге, mely északon keskeny nyereggel kapcsolódik a János-hegyhez. Buda török alóli felszabadítása után nevezték el Svábhegyné, utalva az ostromkor a hagyomány szerint itt felállított sváb tüzérségre. A XIX. század ötvenes éveiben lett egyre kedveltebb nyaralóhely, és idővel a Rózsadomb mellett a város egyik legelegánsabb villanegyedévé vált. A Budai-hegység legnagyobb kiterjedésű, délkeleti tagja az egykori Nyék-hegy, 1860-ban gróf Széchenyi István halálakor kapta ma is használatos nevét. A fővárosiak kedvelt kirándulóhelyén a 19. század végéig csak néhány nyaralót lehetett találni, mára azonban itt is felkúszott a város szinte a hegy tetejéig. A második világháború után itt indult meg a forgalom a Széchenyi-hegyi gyermekvasúton (korábban Úttörővasút). A hegyvonulat mögött, Budakeszi felé Csillebérct találjuk a Gyermek- és Ifjúsági Központtal. A hegyvidék déli lankáit több völgy is szabdalja (Német-völgy, Farkas-völgy, Irhás-árok), és itt terül el a Farkasrétné nevezett fennsík is, melynek szinte egész területét az azonos nevű temető foglalja el. Az itteni városrészek közül a legnagyobb Németvölgy, mely a 17. század végén kapta a Deutschenthal nevet, a törökök által megszállt Buda ellen itt felvonuló német csapatokról. (Magyar nevét, a német név fordításaként, 1847-től, a Dülőkereztelőtől viseli.) Az itteni szántók és szőlőskertek is a 19. század második felében kezdtek beépülni. 1884-ben nyílt meg a városrészben a Magyar Vöröskereszt Erzsébet Kórháza (Sportkórház). A századfordulón települt a városrészbe az azóta megszűnt Magyar Optikai Művek (MOM) elődje, melynek helyén Buda legmodernebb negyede épült ki. A második világháború helyi áldozatainak emlékére 2005-ben Turul-szobrot állítottak.

Forrás: hu.wikipedia.org

#### 4.3 Földrajzi elhelyezkedés, fekvés

Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs. Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős részeit erdő borítja, melynek köszönhetően a középkorban az uralkodók közkedvelt vadászterületévé vált: itt alapította meg Mátyás király híres vadasparkját. Az erdővel borított területek ma pedig sokak kedvelt kirándulóhelyévé váltak. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviseletnek is helyet ad.

#### 4.4 Gazdasági környezet

A kerület gazdasági élete a kereskedelemre, és a szolgáltató iparra épül. Üzemek, gyárak közepesen jellemzők a kerületre. A kerület kertvárosias, a korábban jelentős ipari övezetei mára zömmel jelentőségüket veszítették. A terület jellemzően lakóövezet, jelentős kertvárosokkal. A fejlesztések is a lakóövezet jelleget segítik.

#### 4.5 Közlekedés

A kerület ütőeréül az Hegyalja út- Alkotás út-Szilágyi Erzsébet fasor útvonala, a Budakeszi út, illetve az Istenhegyi út, Németvölgyi út szolgál. A forgalmasabb utcák közé tartozik a Jagelló út, Bimbó út, Béla Király út. Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. A legnagyobb csomópontok a Déli Pályaudvar, Budapest I. kerületében, a XII. kerülettel határosan épült fejpályaudvar, a Vérmező mellett, az Alkotás utca és a Krisztina körút találkozásánál. 1972 óta a 2-es metróvonal (Kelet-nyugati metró) végpontja. A 17-es, 56-os, 56A, 59-es, 59B és a 61-es villamos köti össze a környék legjelentősebb közlekedési gócpontjával, a Széll Kálmán térről (1951–2011: Moszkva tér) és a Móríc Zsigmond körtérről.

#### 4.6 Társadalmi környezet

Irányítószám: 1121-1126

Régió: Közép - Magyarország

Megye: Budapest

Kistérség: Budapest

Rang: XII. Kerület

Terület: 26,67 km<sup>2</sup>

Népesség: 56 123 fő (2021)

Népsűrűség: 2181 fő/km<sup>2</sup>



#### 4.7 Ingatlanpiaci környezet

2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkület hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthoneremelési támogatások pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban is. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024 első negyedévében mind éves, mind negyedéves alapon ismét növekedett.

2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértelemben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsulhatott 7,2 százalékra. Budapesten 3,4 százalékkal, a vidéki városokban 5,7 százalékkal, míg a községekben 7,5 százalékkal emelkedtek a nominális lakásárak ugyanezen időszak alatt. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, ezzel a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022 negyedik negyedévéhez képest. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben.

A 2023-ban megvalósult – különösen az év első felére jellemző – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám 21 százalékkal maradt el a 2022. évhez képest. A lakáspiaci forgalom 2023. év végétől már élénkült, 2024 első negyedévében pedig országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszakához képest, és a kereslet élénkülésével párhuzamosan vidéken 4,8 százalékra, míg Budapesten 3,0 százalékra csökkent a tipikus alku mértéke 2024 első negyedévének végére. A bérleti díjak 12,6 százalékkal, a lakásárakat meghaladó mértékben emelkedtek, így az éves bérbeadási hozam is nőtt az előző év azonos időszakához képest.

A lakáspiaci forgalom növekedését a lakáshitelezés élénkülése is kísérte, a 2024 első két hónapjában megkötött lakáshitel-szerződések volumene az egy évvel korábbi szint több mint duplájára emelkedett. A dezinflációs folyamatokkal javuló gazdasági kilátások, csökkenő hitelkamatok és a megújult otthoneremelési támogatások is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében. Utóbbi az átlagos hitelösszegek megugrásához is hozzájárult, ugyanis az első negyedévben megkötött CSOK Plusz hitelek átlagos szerződéses összege 25,4 millió forint volt, ami érdemben magasabb, mint a CSOK Plusz kiszűrésével a használt lakásra felvett hitelek 15 millió forintos átlagos hitelösszege 2024 februárjában. A Hitelezési felmérés alapján a bankok 2024 első negyedévében is változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, ugyanakkor az első lakásvásárlókra vonatkozó magasabb HFM-limitet többen is érvényesítették. Előretekintve a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel kereslet további élénkülésével számolnak. Volumen alapon a 2024 februárjában megkötött lakáshitel-szerződések 83 százalékát a 7,3 százalékos THM-plafon alatt szerződték a bankok. A CSOK Plusz bevezetése a nagy értékű, így többek között a fővárosi használt lakások esetében javítja érdemben a lakásvásárlás elérhetőségét. Új gyermeket nem vállaló kétgyermekes családok számára azonban lényegesen romlott az elérhetőség.

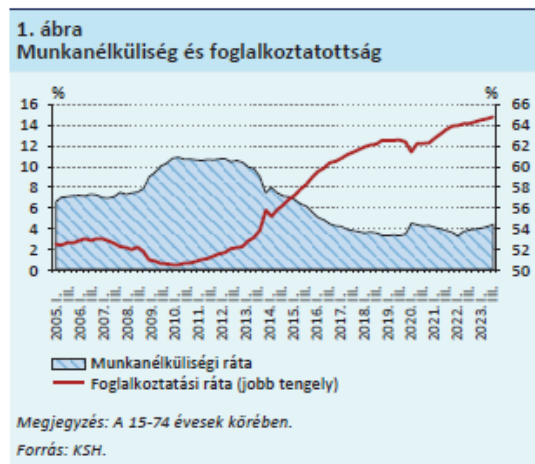
A hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti, ugyanakkor 2023-ban az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson volt, de ennek fenntartása érdemi kihívást jelent a szektor számára. A lakásépítési költségek lassuló ütemben, de EU-s összehasonlításban továbbra is kimagasló mértékben emelkedtek. A 2023-ban használatbavételi engedélyt kapott új építésű lakóingatlanok 18,6 ezres száma 9 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől, és a 2022. év végi lakásállomány 0,41 százalékának felelt meg. Ezzel a hazai megújulási ráta érdemben elmarad a régiós országok 1,05 százalékos átlagától. A kiadott építési engedélyek száma 39 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az átadott, valamint az építési engedélyt szerzett lakások számának csökkenése 2024 első negyedévében is tovább folytatódott. A kedvezményes 5 százalékos lakásáfa alkalmazásához kapcsolódó határidőket újabb két évvel meghosszabbították, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését. 2024 első negyedévében a Budapesten fejlesztés alatt álló társasházi projektek lakásszáma enyhén csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva. A fővárosi újlakáspiac forgalma 2024 első negyedévében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten 1307 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi mélypontra lévő eladásokat 84 százalékkal meghaladta. Az élénkülő kereslethez alkalmazkodva kimagasló számú újlakás került a piacra a negyedév során, így a Budapesten még megvásárolható lakások száma enyhén emelkedett éves összevetésben, vidéken pedig a visszafogottabb értékesítések a szabad kínálat 7 százalékos bővülését eredményezték. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százaléknál árat emeltek a fejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forinttal emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent.

## 2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

Stagnáló gazdasági teljesítmény mellett is historikusan magas szinten alakult 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság, habár a munkanélküliek száma a lassuló konjunktúra hatására 2022 második felétől már emelkedett. 2024 első negyedévében a bruttó hazai termék újra enyhén, előző év azonos időszakához viszonyítva 1,1 százalékkal emelkedett. Az átlagbérek növekedésének éves dinamikája a nemzetgazdaság legtöbb ágazatában 14 százalék felett alakult a negyedik negyedévben. Az infláció csökkenésével párhuzamosan a reálbérek 2023 szeptembere óta növekednek, ami a fogyasztói bizalom javulásához is hozzájárul, de az elkövetkező években a bérdinamika lassulása várható. A lakosság GDP-arányos nettó pénzügyi vagyona az elmúlt két évben stagnált a visszafogottabb hitelfelvétel és magas megtakarítási hajlandóság eredményeként.

2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika – az alacsony bázisból is eredően – országosan 5,8 százalékra gyorsult, míg reálértelemben 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Budapesten 3,4 százalékos, a vidéki városokban 5,7 százalékos, míg a községekben 7,5 százalékos nominális áremelkedés volt ugyanezen időszak alatt. A KSH által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a negyedik negyedévben 2,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 11,5 százalékkal emelkedett éves alapon. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, így a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022 negyedik negyedévéhez képest. 2022 második felétől megfigyelhető jelentős enyhülést követően 2023-ban már nem enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékelttsége, így év végén 12 százalékot ért el a becsült túlértékelttség mértéke országosan. A budapesti lakáspiacot 2023-ban becslésünk szerint már nem jellemezte túlértékelttség.

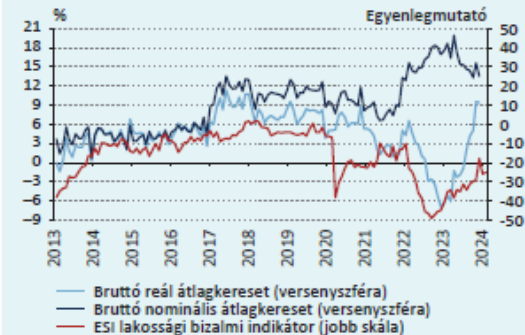
A 2024 első negyedévében megvalósult adásvételek száma 30 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A lakáspiaci kereslet élénkülésével vidéken 4,8 százalékra, míg Budapesten 3,0 százalékra csökkent a tipikus alku mértéke 2024 első negyedévének végére, míg a hirdetés alatt a kínálati árak átlagosan 4,4 és 3,4 százalékkal csökkentek, ami a fővárosban az eladók ármeghatározási pozícióinak javulását jelenti. A bérleti díjak 12,6 százalékos, így a bérek emelkedését lekövető, ezáltal a lakásárakat meghaladó mértékű emelkedése volt megfigyelhető, és az éves bérbeadási hozam is emelkedett az előző év azonos időszakához képest.



### 2.1. JAVULTAK A LAKÁSPIACOT MEGHATÁROZÓ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma historikusan magas. 2024 februárjában 4 millió 723 ezer fő volt a foglalkoztatottak száma, ami a szezonálisan igazított adatok alapján 10 ezer fővel volt magasabb a januári értéknél. Az előző év azonos időszakához képest a 2023. december – 2024. február időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 31 ezer fővel volt nagyobb. Ugyanakkor a konjunktúra lassú helyreállása, valamint a demográfiai folyamatok korlátot jelenthetnek a foglalkoztatás további, jelentős bővülésének. A versenyszférában foglalkoztatottak száma 2024-ben várhatóan 0,3 százalékkal csökkenhet, majd 2025-ben és 2026-ban 0,0–0,5 százalékkal emelkedhet.

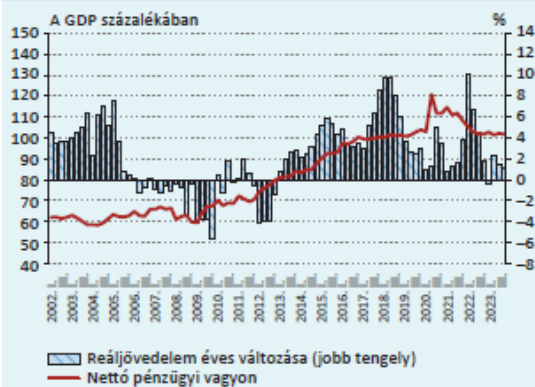
**2. ábra**  
Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján.

Forrás: KSH, Európai Bizottság.

**3. ábra**  
A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása

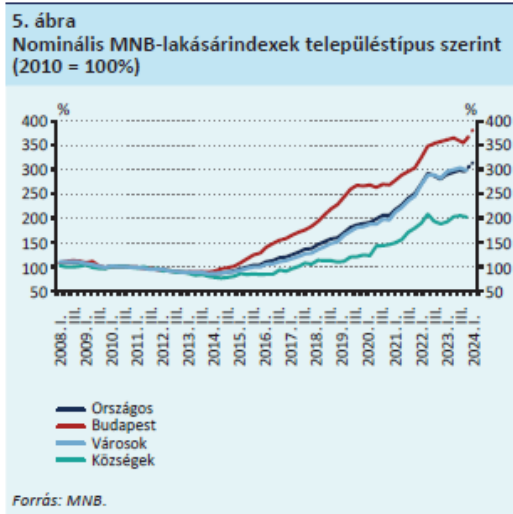
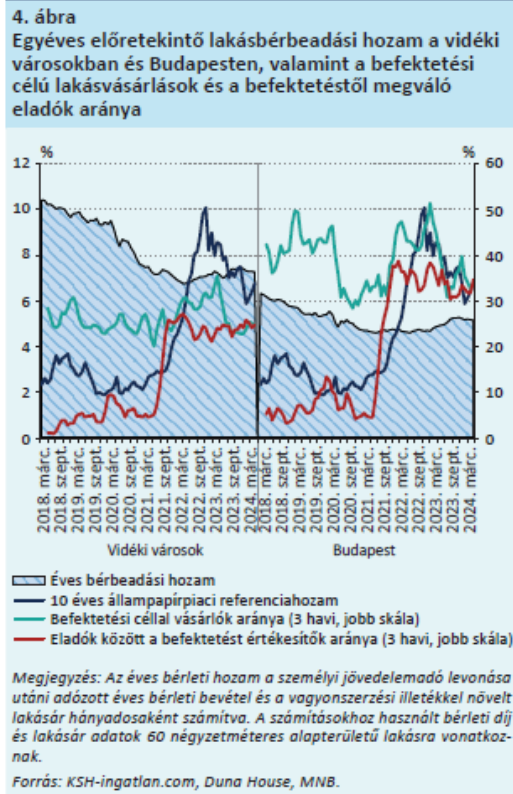


Forrás: KSH, MNB.

A munkanélküliek száma a lassuló konjunktúra hatására 2022 második felétől emelkedésnek indult (1. ábra). A szezonálisan igazított munkanélküliségi ráta 4,4 százalékot tett ki 2023 negyedik negyedévében, ami 0,2 százalékpontos (10 ezer fős) növekedést jelent az előző negyedévhez képest. A munkanélküliek száma 227 ezer fő volt februárban, ami 31 ezer fővel több, mint az előző év azonos időszakában, ezzel a ráta 4,6 százalékon állt februárban. A munkanélküliségi ráta az idei év egészére 4,2–4,3 százalék, 2025-ben 3,5–4,0 százalék, 2026-ban 3,2–4,1 százalék között alakulhat.

2024-ben a tavalyi évnél mérsékeltebb lesz a nominális bérdinamika, a reálbérek azonban emelkedni fognak. 2023 negyedik negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 14,9 százalékkal nőtt éves alapon. A rendszeres átlagkereset 15,7 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest, míg a prémiumkifizetések mértéke elmaradt a korábbi évek átlagától. Az átlagbérek növekedésének éves dinamikája a nemzetgazdaság legtöbb ágazatában 14 százalék felett alakult a negyedik negyedévben. 2024 januárjában a versenyszféra bruttó átlagkeresete 13,6 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest (2. ábra). Az infláció csökkenésével párhuzamosan a reálbérek 2023 szeptembere óta növekednek. 2023 decemberében 15 százalékkal emelkedett a minimálbér és 10 százalékkal a garantált bérminimum. A munkaerőpiaci feszesség enyhülése, a gyenge belső kereslet és az év elején bejelentett nagyvállalati bérfeljesztések a 2023-asnál visszafogottabb bérdinamikára utalnak. Idén 10,0–11,0 százalékkal, 2025-ben 7,1–8,2 százalékkal, 2026-ban pedig 6,5–7,6 százalékkal emelkedhetnek a bérek a versenyszférában. A reálbérek tekintetében szintén lassulás várható a versenyszférában.

2023 negyedik negyedévében 1,0 százalékkal emelkedett a reáljövedelem éves összehasonlításban. A lakosság nettó pénzügyi vagyona az elmúlt két évben a GDP 102 százaléka körül stagnált a visszafogottabb hitelfelvétel és magas megtakarítási hajlandóság eredményeként. A reáljövedelmek éves növekedése a 2023. harmadik negyedévi 1,4 százalékos emelkedést követően a negyedik negyedévben 1,0 százalékra lassult (3. ábra). A fogyasztási fordulat alapját a reálbérek növekedése képezi, de a lakosság bizalmának helyreállása és a pénzügyi vagyon reálértékének emelkedése 2024 közepétől élénkíti érdemben a hazai fogyasztást. A háztartások keresletét erősítik a kedvezőbbé váló hitelezési kondíciók is.



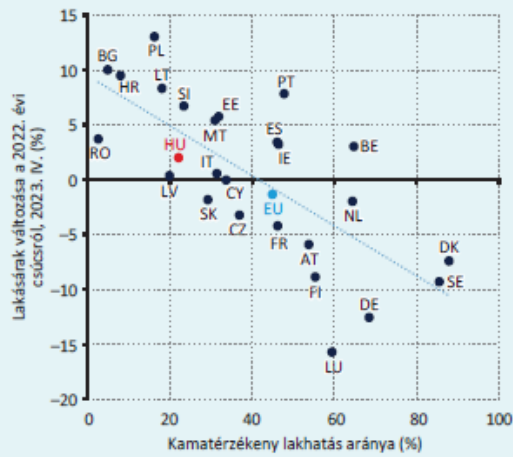
**2024 elején a befektetők aránya kiegyenlített volt a lakás-piac vevői és eladói oldalán.** A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2024 első három hónapjának átlagában vidéken a lakáspiaci vásárlóknak és az eladóknak is 25 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 34 százaléka és az eladók 35 százaléka került ki a befektetők közül (4. ábra). A vidéki városok átlagában a lakásbérbeadási hozam márciusban 7,2 százalékot tett ki, ami továbbra is meghaladja a 10 éves állampapírpiazi referenciahozamot (6,7 százalék). Budapesten az előző év azonos időszakai 4,9 százalékról 5,1 százalékra nőtt a bérbeadási hozam, így az a fővárosban még elmarad az állampapírpiazi referenciahozamtól. Az alternatív befektetések (elsősorban a lakossági állampapírok) hozamának további mérséklődése a befektetői kereslet újbóli élénküléséhez vezethet a lakáspiacon.

## 2.2. 2024 ELEJÉN ISMÉT MÉRSÉKELT EMELKEDÉS JELLEMZTE A LAKÁSÁRAKAT

Éves szinten újra minden településtípuson emelkedtek a lakásárak. A hazai lakásárak 2022 második félévében ideiglenesen – elsősorban a községekben – mérséklődtek, amit 2023 első félévében pozitív árkorrekció követett, a második félévet pedig lényegében minden településtípuson stagnálás jellemezte (5. ábra). Az éves nominális lakásár-dinamika így országosan – az alacsony bázisból is eredően – 5,8 százalékra gyorsult 2023 negyedik negyedévében, míg reálértékben 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a negyedik negyedévben 2,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 11,5 százalékkal emelkedett éves alapon (Melléklet 2. ábra). A nominális lakásárak Budapesten az előző év azonos időszakához képest 3,4 százalékkal, a vidéki városokban 5,7 százalékkal, a községekben 7,5 százalékkal emelkedtek 2023 negyedik negyedévében. Az ingatlanközvetítői tranzakciókon számolt előzetes MNB-lakásárindex alapján 2024 első negyedévében országosan 7,2 százalékra, Budapesten 6,1 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika.



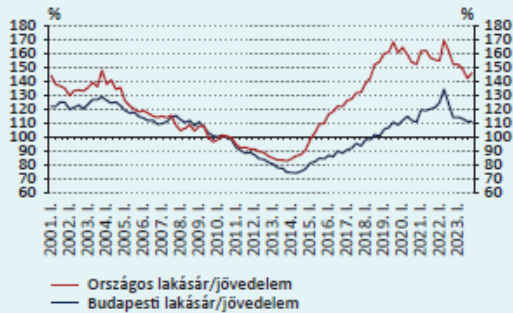
6. ábra  
A lakásárak változása a 2022. évi csúcshoz képest és a kamatérzékeny lakhatási formák aránya



Megjegyzés: Kamatérzékeny lakhatási formáknak a piaci áron bérlést és a jelzáloghitellel tulajdonlást tekintjük.

Forrás: Eurostat, MNB.

7. ábra  
Lakásár/jövedelem mutató országosan és Budapesten (2010 = 100%)



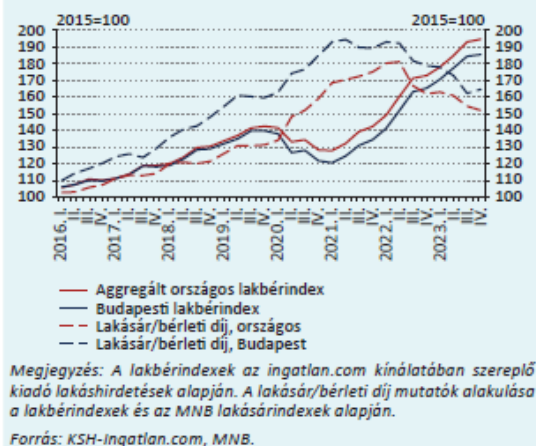
Megjegyzés: A lakásár/jövedelem mutató az MNB lakásárindex és a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének hányadosa.

Forrás: MNB.

A lakhatási struktúrának meghatározó szerepe lehetett a lakásárak közelmúltbeli alakulásában. A kockázatmentes hozamok emelkedése az elmúlt másfél-két évben közvetlenül hatott az Európai Unió lakásaira, mivel a lakáshitelek törlesztőrészleteinek emelkedése a lakáspiaci kereslet általános mérséklődését, a lakásadás hozamelőnyének csökkenése pedig a befektetési célú kereslet visszaesését eredményezte. Ezen csatornák erősségét az egyes tagállamok szintjén ugyanakkor a lakhatási struktúra is befolyásolta. A piaci kamatok emelkedése azon országokban hatott erősebben a lakásárakra, ahol jelentős a bérlési piac szerepe, valamint a saját tulajdonú lakásban lakók magas arányban rendelkeznek jelzáloghitellel. Az északi tagállamokban 7–9 százalékkal, Németországban 13 százalékkal, Luxemburgban már 16 százalékkal csökkentek a lakásárak a 2022. évi csúcshoz képest, ezen országokban mind magas a fent említett ún. kamatérzékeny lakhatási formák aránya (6. ábra). Ezzel szemben ott, ahol a kamatérzékeny lakhatási formák aránya alacsony – például a KKE régióban –, a nominális lakásárak nem, vagy csak kis mértékben csökkentek a 2022. évi csúcshoz képest. Hazánkban emellett a fix kamatozású hitelek magas aránya is hozzájárult, hogy a megemelkedett hozamkörnyezetben – a korábbi magas túlértékeltség ellenére – nem következett be érdemi nominális lakásár-csökkenés.

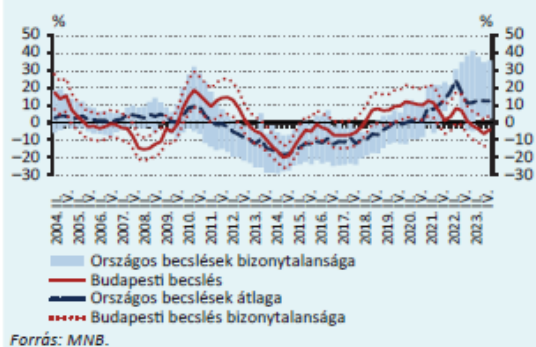
A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban. A lakások saját forrásból való megfizethetőségét leíró lakásár/jövedelem mutató a 2014 eleji mélypontjáról 2022 második negyedévére Budapesten kétszeresére, országosan 1,8-szorosára emelkedett, majd az ideiglenesen csökkenő lakásárak és a magas nominális bérdinamika következményeként mérséklődni kezdett (7. ábra). 2023 negyedik negyedévében a lakásárak háztartások rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya az előző év azonos időszakához képest a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött. Budapesten 2023 negyedik negyedévében átlagosan 11 évnnyi átlagjövedelemre volt szükség ahhoz, hogy egy 75 négyzetméteres mediana szintű lakást megvásárolhassanak (Melléklet 5. ábra). EU-s összehasonlításban a magyar főváros a legkevésbé megfizethető fővárosok közé tartozik (Melléklet 6. ábra).

8. ábra  
Lakbérindexek és lakásár/bérleti díj mutatók alakulása országosan és Budapesten (2015 = 100%)



A bérleti díjak továbbra is a lakásárakét meghaladó éves dinamikával emelkedtek. A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint Budapesten az előző év azonos időszakai, 22,8 százalékos ütemről 2023 negyedik negyedévére 12,2 százalékra lassult a bérleti díjak éves növekedési üteme, országos átlagban pedig 21,4 százalékról 12,6 százalékra mérséklődött a dinamika egy év alatt (8. ábra). A kiadó lakások jövedelmezőségét megragadó, valamint a különböző lakhatási formák – saját forrásból való – megfizethetősége között kapcsolatot teremtő lakásár/bérleti díj mutató 2015 és 2022 második negyedéve között a fővárosban 1,9-szeresére, országosan 1,8-szorosára emelkedett, ezt követően azonban mérséklődni kezdett. 2023 negyedik negyedévében Budapesten mintegy 8 százalékkal, országosan 6 százalékkal csökkent a ráta éves összevetésben.

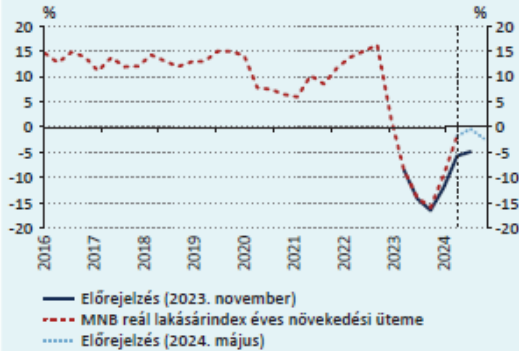
9. ábra  
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten<sup>3</sup>



Éves összevetésben érdemben nem változott a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltisége. 2022 második felében a 24 százalékos csúcsról jelentősen enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltisége, a mérséklődő tendencia azonban 2023-ban már nem folytatódott, így a negyedik negyedévben 12 százalékot ért el a becsült túlértékeltiség mértéke országosan (9. ábra). A lakásárak ismételt emelkedésével tehát megállt a túlértékelttség mérséklődése, előretekintve pedig a fundamentumok további javulása várható, ami mérsékli az újabb nominális lakásárnövekedés kockázatát. A budapesti lakáspiacot 2023-ban becslésünk szerint már nem jellemezte túlértékelttség.

<sup>3</sup> A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől négyféle módszer alapján számszerűsítjük. A jelentésben az egyes módszerek által adott eredmények minimumát, maximumát és átlagát tesszük közzé. A négy számítási módszer a következő: 1. A reál lakásárak rendelkezésre álló reáljöveldelmekhez viszonyított arányának százalékos eltérése a mutató 2001 és 2022 között számolt átlagától. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése egy vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki–Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126. 3. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. 4. A hazai lakásárak egyensúlyi szinttől vett eltérése a lakásárak előrejelzéséhez használt strukturális modellkeret segítségével. További részletekért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 1. keretes írás. A budapesti lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől dinamikus OLS modellkeretben történik, bővebb módszertani leírásért lásd: Magyar Nemzeti Bank: Pénzügyi Stabilitási Jelentés, 2017. május, 2. keretes írás.

10. ábra  
Az aggregált reál MNB lakásárindex éves alakulása és előrejelzése



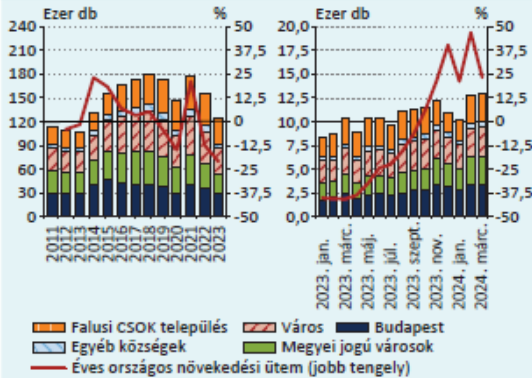
Forrás: MNB.

2024 első felében még a reál lakásárak csökkenése várható, azonban a 2023. második félévinél lassabb ütemben. Előrejelzésünk szerint a közvetítői adatok alapján számított-nál nominálisan valamelyest lassabban nőhetnek 2024 első negyedévében, így reál értelemben 0,4 százalékkal csökkenhetnek lakásárak éves összevetésben. A második negyedévben a reál lakásárak 2,3 százalékos éves csökkenése várható (10. ábra). A lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok közül a reáljövedelem javulhat, ami támogatja a lakáspiaci keresletet. Ugyanakkor a munkanélküliségi ráta enyhén emelkedhet és a reál értelemben vett háztartási hitelezés továbbra is alacsony szinten tartózkodhat az idei év első felében.

### 2.3. ÉLÉNKÜLŐ LAKÁSPIACI FORGALOM ÉS CSÖKKENŐ ALKU JELLEMZTE A HAZAI LAKÁSPIACOT

A lakáspiaci adásvételszám 2024 első negyedévére a hosszú távú átlagos szintjére emelkedett. 2023-ban országosan 21 százalékkal (156 ezerről 123 ezerre), az egyes településtípusok tekintetében kiegyenlítetten csökkent a lakáspiaci adásvételek száma, ugyanakkor az év folyamán a havi tranzakciószámok trendszerű növekedése volt megfigyelhető (11. ábra). 2024 első negyedévében országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszaki mélyponthoz képest, így szintjében már elérte a 2011–2023 közti időszak első negyedéveinek hosszú távú átlagát. Településtípusonként Budapesten 55 százalékkal, a megyei jogú városokban 41 százalékkal, a többi városban 21 százalékkal, a Falusi CSOK-ra jogosult településeken pedig 10 százalékkal nőtt a tranzakciók száma az első negyedévben éves szinten. Az adásvételszám növekedését az ismét pozitív reálbérdinamika, a hitelkamatok csökkenése, valamint a Falusi CSOK év elejétől magasabb támogatási összegei és a CSOK Plusz indulása is támogatta.

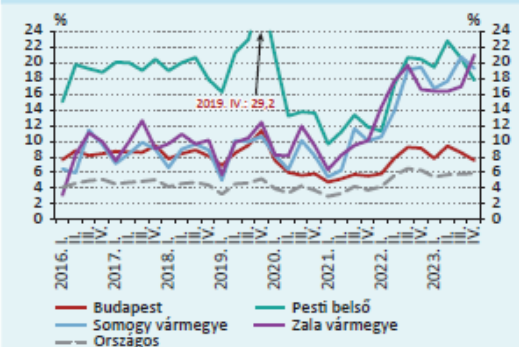
11. ábra  
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2022. júliustól 2023. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2023. októbertől ingatlanközvetítők tranzakciói és becslés alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

12. ábra  
A külföldi vásárlók aránya egyes kiemelt régiók lakáspiacain



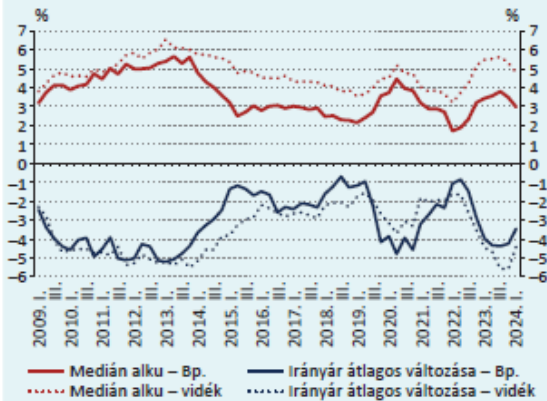
Megjegyzés: Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

Forrás: NAV.

Országosan enyhén csökkent, de a legnépszerűbb vármegyékben magas a külföldi lakásvásárlók aránya. A külföldi vásárlók aránya a hazai lakáspiacon 2023 negyedik negyedévében országosan 5,9 százalékra mérséklődött az előző év azonos időszaki 6,3 százalékról, de hosszú távú összevetésben még magasnak tekinthető (12. ábra). A pesti belső kerületekben ugyanezen időszak alatt 20,5 százalékról 17,8 százalékra, ezzel Budapest egészét tekintve 9,1 százalékról 7,6 százalékra csökkent a külföldi vásárlók aránya. Vidéken érdemi, 4,4 százalékpontos emelkedés csak Zala vármegyében volt tapasztalható, így itt 21,1 százalékra nőtt a nem hazai lakásvásárlók aránya, ezzel megelőzve a külföldiek körében szintén népszerű Somogy vármegye 19,4 százalékos értékét. A befektetési célú lakásvásárlások és ezen belül a külföldiek vásárlásainak lakásárakra gyakorolt hatásával 1. keretes írásunkban részletesebben foglalkozunk.

13. ábra

Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása



Megjegyzés: Alku: hány százalékkal alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árhoz képest. Irányár változása: hány százalékkal változott a hirdetési ár a hirdetés ideje alatt.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

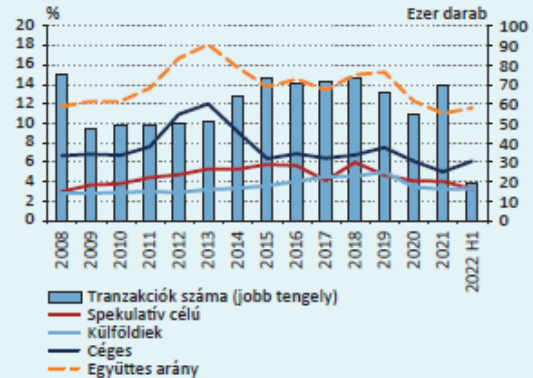
Átlagos szintre mérséklődött a tipikus alku nagysága, de az eladók az irányárakat még érdemben csökkentették a hirdetés ideje alatt. Vidéken az előző év azonos időszakai 5,5 százalékos után 2024 első negyedévében 4,8 százalékosra csökkent, Budapesten pedig 3,5 százalékosról 3,0 százalékosra csökkent ugyanezen időszak alatt a medián alku értéke, mely jelzi a lakáspiaci kereslet élénkülését (13. ábra). A tipikus alku mértéke az elmúlt tíz évvel összevetve már nem számít magasnak. Ugyanakkor a hirdetők a kínálati árakat 2024 első negyedévében is érdemben csökkentették a hirdetés ideje alatt, vidéken az előző év azonos időszakával egyező mértékben, átlagosan 4,4 százalékkal. Budapesten 3,4 százalékkal csökkentették az irányárakat a hirdetés ideje alatt, ami elmarad a tavalyi év eleji átlagosan 4,0 százalékos mérsékléstől. A lakáseladók mozgásterét az árak meghatározására egyelőre inkább a fővárosban javult.

## 1. keretes írás

A befektetési célú lakásvásárlások és a lakásárak növekedési ütemének kapcsolata

A befektetési célú kereslet hozzájárulhat a lakásárak gyorsabb emelkedéséhez. Magyarországon a háztartások túlnyomó többsége saját tulajdonú lakóingatlanban lakik, és mivel hazánkban hiányzik a fejlett intézményi bérlakás piac<sup>4</sup>, így a tulajdonlásnak gyakran nincs is számukra megfelelő alternatívája. A lakhatási célú kereslet állandósága révén az ingatlanok hosszú távon jól őrzik értéküket, továbbá a szűkös bérelti kínálatból is fakadóan a lakáskiadás kedvező hozamot biztosított az elmúlt évtized alacsony hozamkörnyezetében. E tényezők következtében a lakáspiaci ciklus felívelő szakaszában a befektetési célú lakásvásárlások száma is jelentősen emelkedett hazánkban. A befektetési célú keresletnek pozitív hatása lehet a lakásépítések számára, illetve – a befektetők által megvalósított értéknövelő felújítások révén – a lakásállomány minőségére is, de egyben a lakásárak gyorsabb növekedéséhez is hozzájárulhat, ezáltal rontva a lakhatás elérhetőségét a háztartások számára. Elemzésünkben megvizsgáljuk, hogy 2008 óta miként alakult a befektetési célú lakásvásárlások aránya Magyarországon, valamint, hogy ennek területi intenzitása és a lakásárak növekedési üteme között mérhető-e összefüggés a vizsgált időszakban.

A tranzakciók száma és a befektetési célú lakásvásárlások aránya a vizsgált piaci szegmensekben



Megjegyzés: Budapesten, a megyeszékhelyeken és a Balaton kiemelt üdülőkörzetben, csak a többlakásos épületek lakásait vizsgálva. A 2022-es adatok az első két negyedévre vonatkoznak.

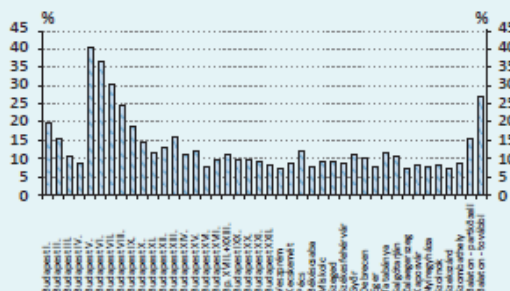
Forrás: MNB, NAV.

<sup>4</sup> A témában lásd az MNB 2024. áprilisi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentésének a hazai és régiós intézményi bérlakás piac helyzetét bemutató 2. keretes írását.

**Elemzésünkben a befektetési célú vásárlásokat a nemzetközi szakirodalomban széleskörűen alkalmazott vásárlói csoportokkal ragadtuk meg (továbbiakban: befektetési célú proxy): a külföldi állampolgárok által, a cégek által, valamint a spekulatív céllal megvalósított tranzakciókat tekintjük befektetési célúnak. Spekulatívnak azt a tranzakciót tekintjük, amit rövid időn – esetünkben egy éven – belül az ingatlan tőkenyeresség realizálásának céljával való újraeladása követ. A külföldi állampolgárok vásárlásai a valóságban lehetnek lakhatási célúak is, a céges vásárlások egy része pedig a lakások irodaként való használatának céljával történhet, ugyanakkor ezek esetleges árfelhajtó hatása ugyanúgy kiszoríthatja a piacról a lakhatási céllal vásárló hazai állampolgárokat. A befektetési célú vásárlások számát azonban így is érdemben alul becsüljük, mivel a bérbeadás céljával lakást vásárló hazai állampolgárok adásvételeit nem tudjuk azonosítani.**

**A befektetési célú vásárlások aránya a pesti belső és budai hegyvidéki kerületekben, valamint a Balaton környéki településeken volt kiemelkedő. Statisztikai vizsgálatunkat a többlakásos épületek lakásaira korlátozva, 2008. I. és 2022. II. negyedéve közötti időszakon, a megyeszékhelyeket, Budapestet és a Balaton kiemelt üdülőkörzetet magába foglaló 42 területi egység<sup>5</sup> által alkotott paneladatbázison végeztük. A vizsgálatunkba bevont mintegy 885 ezer tranzakciónak hosszú távon 4,7 százaléka volt spekulatív célú, 7,4 százaléka céges vásárlás, 3,6 százaléka pedig külföldi állampolgár vásárlása. Míg a vállalkozások által megvásárolt lakások aránya 2012–2014-ben, a lakáspiaci ciklus mélypontján volt a legmagasabb, addig a spekulatív céllal vásárlók és a külföldi vásárlók aránya 2008-tól 2018–2019-ig tendenciózusan emelkedett, majd csökkenni kezdett. Területileg ugyanakkor jelentős eltérések voltak tapasztalhatóak: a befektetési célúként azonosított tranzakciók aránya a megyeszékhelyeken, Budapest III–IV., XI., illetve XIV–XXIII. kerületeiben 7–12 százalékot tett ki, a X., a XIII. és a budai hegyvidéki (I., II., XII.) kerületekben 13–20 százalékot, a pesti belső kerületekben (V–IX.) pedig 19–40 százalékot. A budai hegyvidéki kerületekben a spekulatív célú vásárlások és a külföldiek vásárlásainak aránya volt az átlagnál magasabb, a pesti belső kerületekben pedig mindhárom befektetési proxy aránya jelentősen meghaladta az átlagot. A befektetési célú vásárlások aránya a Balaton üdülőkörzet partközeli településein 15 százalékot tett ki, elsősorban a céges vásárlások 10 százalékos aránya révén, a Balaton üdülőkörzet további településein pedig 27 százalékot, elsősorban a külföldi vásárlók 19 százalékos aránya révén.**

**A befektetési célú vásárlások aránya a vizsgált területeken a teljes időszakon**



Megjegyzés: A külföldi állampolgárok által, a cégek által, valamint a spekulatív céllal megvalósított tranzakciók együttes aránya. Csak a többlakásos épületek lakásait vizsgálva, 2008. I. és 2022. II. negyedéve között.

Forrás: MNB, NAV.

A lakásárak változásával a spekulatív célú vásárlások aránya áll a legerősebb kapcsolatban, míg a lakásár-dinamika területi heterogenitásában a külföldi vásárlások eltérő intenzitásának van a legnagyobb szerepe. Modelünk<sup>6</sup> eredményváltozója az adott területi egységekre számított lakásárindexek negyedéves változása, három fő magyarázóváltozója pedig az egyes befektetési célú proxyk vásárlásokon belüli darabszám alapú arányai voltak. Kontrollváltozóként szerepeltettük az adott terület medián lakásárát, valamint egy főre jutó tranzakciószámának változását. A modellt robusztusságvizsgálat céljából csak a budapesti területekre szűkítve is megbecsültük. Eredményeink alapján a spekulatív célú vásárlások, a céges vásárlások, illetve a külföldi vásárlások 1 százalékponttal magasabb aránya rendre a lakásárak 0,25 százalékponttal, 0,11 százalékponttal és 0,18 százalékponttal magasabb

<sup>5</sup> A 42 területi egység: A 18 megyeszékhely, egyenként Budapest kerületei a XVIII. és a XXIII. kerület (utóbbi alacsony tranzakciószáma miatt) összevonásával, a Balaton kiemelt üdülőkörzetbe tartozó partközeli települések együttese, illetve a Balaton kiemelt üdülőkörzetbe tartozó további települések együttese. Az üdülőkörzetek beosztása elérhető: [https://www.ksh.hu/docs/hun/teruleti/egyeb\\_egysegek/udulokorzetek.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/teruleti/egyeb_egysegek/udulokorzetek.pdf)

<sup>6</sup> A modell a CCEMG (common correlated effects mean group) becslést alkalmazza Pesaran (2006) alapján. Pesaran, M. H. (2006). Estimation and inference in large heterogeneous panels with a multifactor error structure. *Econometrica*, 74(4), 967-1012.

negyedéves növekedési ütemével jár együtt egy adott területen. Ez más megközelítésben azt jelenti, hogyha valahol 5 százalékponttal magasabb a a spekulatív célú, a céges, illetve a külföldi vásárlások aránya, az éves szinten rendre 5,1 százalékponttal, 2,2 százalékponttal és 3,6 százalékponttal magasabb lakásár-dinamikával jár együtt. A spekulatív vásárlások hatása 99 százalékos megbízhatósági szint mellett, a céges és külföldi vásárlások hatása 90 százalékos megbízhatósági szint mellett szignifikáns statisztikailag. A Budapestre szűkített modell eredményei lényegében meg-egyeznek az országos modellel, de a céges vásárlások aránya ez esetben nem bizonyult szignifikánsnak. A lakásárak változásával tehát a spekulatív célú vásárlások aránya áll a legerősebb kapcsolatban, mivel azonban a külföldi vásárlók arányának nagyobb a variabilitása, így a területileg heterogén lakásár-dinamikát a három befektetési proxy közül ez magyarázza legnagyobb mértékben. A külföldi vásárlások egy szórásnyival magasabb aránya a negyedéves lakásárváltozás szórásának 18,6 százalékát magyarázza.

#### Becsült hatás a lakásárak negyedéves változására, százalékpontban

Becsült hatás a lakásárak negyedéves változására, százalékpontban		Spekulatív vásárlások aránya	Céges vásárlások aránya	Külföldi vásárlások aránya
Országos modell	1 százalékponttal magasabb arány hatása	0,25	0,11	0,18
	Egy szórásnyival magasabb arány hatása	0,54	0,53	0,99
	Egy szórásnyival magasabb arány hatása a lakásárváltozás szórásának arányában (%)	10,1	10,1	18,6
Budapesti modell	1 százalékponttal magasabb arány hatása	0,25		0,19
	Egy szórásnyival magasabb arány hatása	0,59		1,04
	Egy szórásnyival magasabb arány hatása a lakásárváltozás szórásának arányában (%)	10,7		18,7

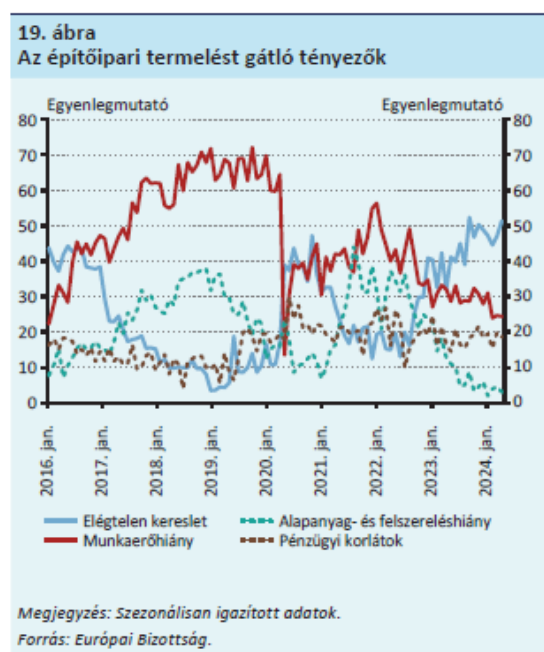
*Megjegyzés: A spekulatív vásárlások hatása 1 százalékon, a külföldi vásárlások aránya 10 százalékon szignifikáns. A céges vásárlások aránya országosan 10 százalékon, a budapesti modellben nem szignifikáns.*

*Forrás: MNB.*

## 4. Újlakás-kínálat

2023-ban 18,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami 9 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől, és ezzel a 2023. évi megújulási arány 0,41 százalékot tett ki, ami érdemben alacsonyabb a többi V4 ország 1,05 százalékos átlagához képest. A kiadott építési engedélyek száma 39 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az átadott, valamint az építési engedélyt szerzett lakások számának csökkenése 2024 első negyedévében is tovább folytatódott éves összevetésben. A kedvezményes 5 százalékos lakásáfa alkalmazásához kapcsolódó határidőket újabb két évvel meghosszabbították, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését. Az újlakások iránti kereslet tavalyi évben tapasztalt visszaesése és a kiadott építési engedélyek számának csökkenése alapján 2024 egészében előrejelzésünk szerint 15,6 ezer lakás átadása várható, ami éves szinten 16 százalékos csökkenésnek felel meg, ennél alacsonyabb legutóbb 2017-ben volt az új építések száma. A hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti, emellett 2023 negyedik negyedévében 9 százalékkal nőttek éves alapon a lakásépítési költségek, ami az EU-ban a második legmagasabb ütem volt. Az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson van, de ennek fenntartása érdemi kihívást jelent a szektor számára. A bankok a Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján szigorítottak 2024 első negyedévében a lakásprojekt-hitelek sztenderdjein az iparágat érintő kihívások miatt, de a következő fél évre előretekintve már változatlan hitelfeltételek és erősödő hitelkereslet várható ezen szegmensben a banki válaszok alapján.

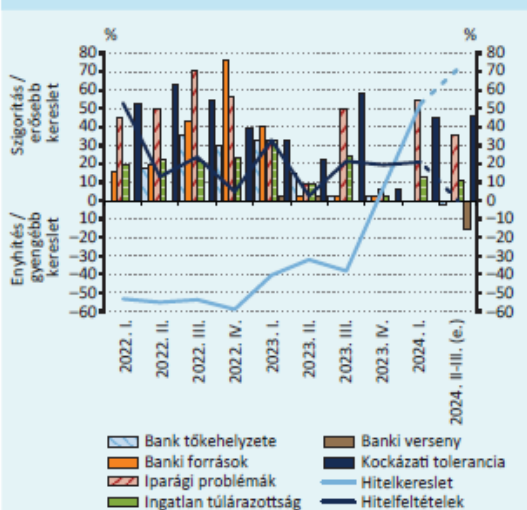
2024 első negyedévében a Budapesten fejlesztés alatt álló társasházi projektek 42 ezres lakásszáma 5 százalékkal volt alacsonyabb szinten az előző év azonos időszakához képest. Ezen állományon belül az értékesítés alatt álló lakások száma 16 százalékkal csökkent előző év azonos időszakához viszonyítva, ugyanakkor a negyedév során jelentős számú újlakás került a piacra, amiben a kereslet élénkülése is szerepet játszhatott. A fővárosban 2024 első negyedévében 1307 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi eladásokat 84 százalékkal haladta meg. Ezzel szemben vidéken a visszafogottabb értékesítések a szabad kínálat 7 százalékos bővülését eredményezték. Budapesten a megemelkedett kereslet hatására a szabad lakások 23 százalékat árazták át, ezen belül 78 százaléknál árat emeltek a fejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintot tett ki 2024 első negyedévében, mely éves összevetésben 2,8 százalékos áremelkedést jelent.



### 4.1. A VISSZAFOGOTT KERESLET ÉS AZ EMELKEDŐ KÖLTSÉGEK TOVÁBBRA IS KIHÍVÁS ELÉ ÁLLÍJTÁK AZ ÉPÍTŐIPAR SZEREPLŐIT

Az elégtelen kereslet fogja vissza leginkább az építőipari vállalatok teljesítményét. Az elmúlt hónapokban az építőipari vállalatok legnagyobb arányban, mintegy 45–50 százalékban a visszaeső privát és állami beruházások miatt elégtelen keresletet neveztek meg az építőipari termelés legfőbb akadályaként (19. ábra). Az elmúlt években az ellátási láncokban tapasztalt súrlódások oldódásával az alapanyag- és felszerelési hiány egyre kisebb problémát jelent, a vállalatok kevesebb mint 5 százalékának termelését gátolta ez a tényező az elmúlt hónapokban. A munkaerőhiány az építőipari vállalatok 25–30 százalékánál jelentett nehézséget, míg pénzügyi korlátokkal 15–20 százalékuk szembesült. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) tavaszi ülésén a tagok kiemelték, hogy a visszaeső megrendelések hatására számos dolgozó 2024. év elején elhagyta az építőipart, melynek trendszerűvé válását kiemelten fontos elkerülni.

20. ábra  
A lakásprojekt-hitelek feltételei és a kereslet alakulása



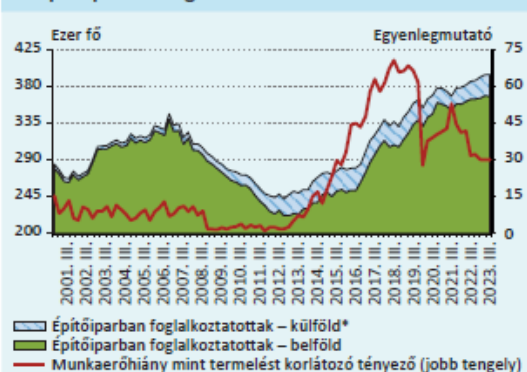
Megjegyzés: A nettó arány a szigorított és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva. A hitelfeltételek mögötti tényezők az üzleti célú ingatlanhitelre összességében vonatkoznak.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

2024 első negyedévében a bankok szigorodó feltételek mellett már a kereslet élénkülését érzékelték a lakásprojekt-hitelek kapcsán. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2024 első negyedévében a bankok nettó értelemben vett 21 százaléka szigorított a lakásprojekt-hitelek feltételein. A szigorítás mögötti tényezőként a válaszadók a megváltozott banki kockázati toleranciát, valamint az iparágat érintő kihívásokat említették. 2024 második és harmadik negyedévére előretekintve a bankok már nem terveznek további szigorítást ezen szegmensben, bár az üzleti célú ingatlanpiacot övező kockázati tényezők fennmaradására számítanak (20. ábra). 2024 első negyedévében a lakásprojektek finanszírozása iránt a bankok nettó értelemben vett 52 százaléka erősödő hitelkeresletről számolt be, és a következő fél évre előretekintve az intézmények 71 százaléka további élénkülésre számít e téren.

Az építőiparban foglalkoztatottak száma tovább emelkedett 2023 negyedik negyedévében. A 2008/2009-es válságot követően az építőiparban mérséklődött a foglalkoztatottak száma, emellett az építőipari dolgozók jelentős hányada külföldön vállalt munkát. Ezt követően fokozatosan emelkedett az építőipari foglalkoztatottság hazánkban, és 2023. negyedik negyedévében a belföldi építőiparban foglalkoztatottak száma 370 ezer fő, a külföldi építőiparban dolgozó hazai háztartással rendelkezőké 25 ezer fő közelében alakult (21. ábra). Az építőiparban foglalkoztatottak számának enyhe emelkedését indokolhatja az ágazatban tapasztalható erős szakemberhiány. A vállalatok többsége a munkaerő megszerzésének nehézségére tekintettel a megrendelések csökkenése és a költségek növekedése ellenére sem tervez leépítést.

21. ábra  
Az építőiparban foglalkoztatottak száma

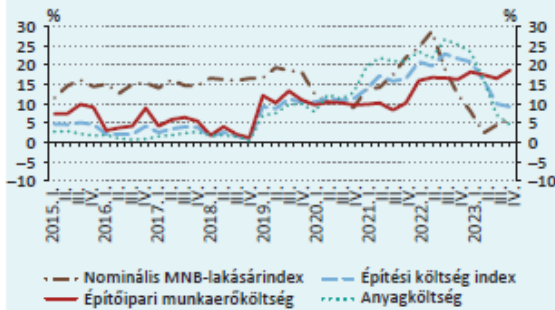


Megjegyzés: \* A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján.

Forrás: KSH, MNB, Európai Bizottság.

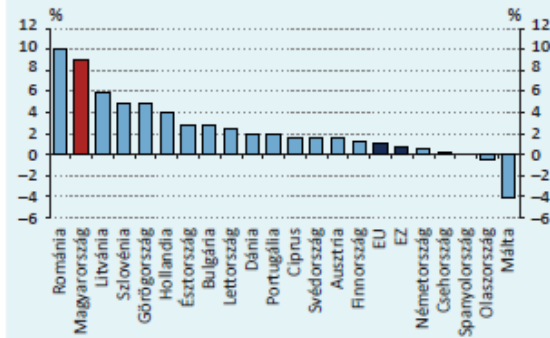


22. ábra  
A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves változása



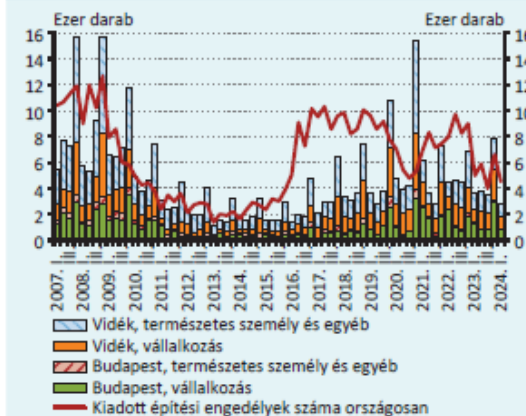
Forrás: KSH.

23. ábra  
A lakásépítési költségek éves változása az EU országokban 2023 negyedik negyedévében



Forrás: Eurostat.

24. ábra  
Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban



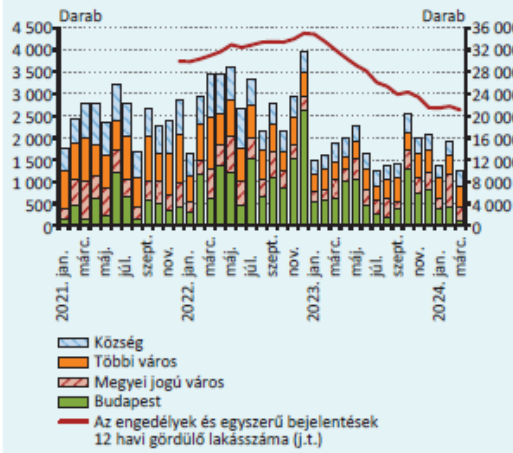
Forrás: KSH.

A lakásépítési költségek éves növekedési üteme tovább mérséklődött 2023. negyedik negyedévében, azonban EU-s összehasonlításban magasan alakult. A 2023. első negyedévi 20,8 százalékról 9,1 százalékra csökkent a lakásépítési költség index éves növekedési üteme 2023 utolsó negyedévére hazánkban (22. ábra). Ezen belül az anyagköltség 4,5 százalékkal, míg az építőipari munkaerőköltség 18,6 százalékkal emelkedett 2023. negyedik negyedévében az előző év azonos időszakához képest. A lakásépítési költségek emelkedése a rendelkezésre álló adatok alapján továbbra is a második legmagasabb volt az EU-ban (23. ábra). Ennek lehetséges okai a régiós országokhoz képest a korábbi években tapasztalt erősebb szakképzett munkaerőhiány, az állami építési beruházások prociklikussága, és az építőanyagok magas importaránya is. Az Európai Unióban átlagosan 1,1 százalékkal, az eurozónában átlagosan 0,8 százalékkal drágultak a lakásépítési költségek éves összehasonlításban.

#### 4.2. 2024-BEN IS VISSZAFOGOTT LEHET A LAKÁSÉPÍTÉSEK VOLUMENE

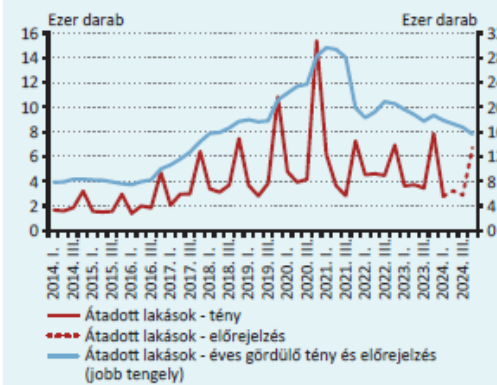
2023-ban országosan 9 százalékkal, Budapesten 4 százalékkal csökkent az átadott lakások száma 2022-höz képest, a tendencia 2024. első negyedévében is folytatódott. 2023-ban 18,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 9 százalékkal elmaradva az előző évi adattól (24. ábra). A vizsgált időszakban a budapesti lakásátadások száma 4 százalékkal esett vissza, a fővároson kívüli településeken pedig 12 százalékkal. A budapesti átadásokban 92 százalékos súlyt képviseltek a vállalkozói lakásépítések, míg a többi településen az átadások 49 százaléka kötődött vállalkozásokhoz. A természetes személyek által építtetett lakóingatlanok (családi házak) száma a fővároson kívül 17 százalékkal, Budapesten pedig 28 százalékkal csökkent 2023-ban éves alapon. A vállalkozói lakásépítések esetén Budapesten 1 százalékkal, vidéken 5 százalékkal csökkent a 2023 során átadott lakásszám. 2024 első negyedévében 2,8 ezer lakást adtak át Magyarországon, amely 23 százalékkal marad el az előző év azonos időszaki adatától, és ennél kisebb negyedéves adatot 2017 első negyedévében láthattunk legutóbb. A lakásátadások 12 havi gördülő száma pedig az első negyedév végén 9 százalékkal maradt el az egy évvel korábbi adattól. Magyarországon a 2023-ban átadott új lakások száma a 2022. év végi lakásállomány 0,41 százalékának felelt meg. Ezen megújulási arány kevesebb mint fele az európai átlagnak (0,89 százalék), és a V3 országok átlagának (1,05 százalék) (Melléklet 14. ábra).

**25. ábra**  
A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések lakásszáma



Forrás: KSH.

**26. ábra**  
A használatbavételi engedélyt kapott lakások számának előrejelzése

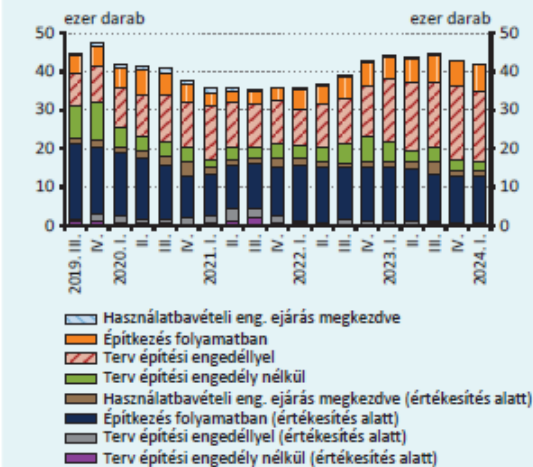


Forrás: KSH, MNB.

Valamennyi település- és lakóépület-típusban érdemben csökkent a kiadott építési engedélyk száma. A Magyarországon kiadott építési engedélyk és egyszerű lakásépítési bejelentések 12 havi gördülő lakásszáma 2023. január óta csökkenő tendenciát mutat (25. ábra). 2023-ban 21,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, ami 39 százalékos csökkenést jelent 2022-höz képest. Az építési engedélyk lakásszámanak csökkenése többlakásos épületek esetében 40 százalékos, az építésiengedély-köteles egy lakásos épületek (családi házak) esetében pedig 35 százalékos volt éves összevetésben. Az egyszerű bejelentés alapján tervezett lakásépítések száma a több lakásos épületek engedélyeinél is nagyobb mértékben, 42 százalékkal csökkent. A fővárosban 2023-ban 8 ezer új lakás kapott építési engedélyt, amely 41 százalékkal elmaradt az előző év adatától. Településtípusok szerint vizsgálva a községekben csökkent legnagyobb mértékben az engedélyezett lakások száma, mintegy 43 százalékkal, a nem megyei jogú városokban 38 százalékkal, a megyei jogú városokban pedig 27 százalékos visszaesés történt az előző évhez képest. A lakásépítési kedvben 2024 elején sem történt fordulat, az első negyedévben országsszerte 4,5 ezer lakás kapott építési engedélyt, amely 9 százalékkal elmarad az előző év azonos időszakai adatától.

2024-ben tovább csökkenhet az új lakás-átadások száma. Előrejelzésünk alapján 2024 egészében 15,6 ezer lakás átadása várható, ami éves szinten 16 százalékos csökkenésnek felel meg, melynél alacsonyabb legutóbb 2017-ben volt az új építések száma (26. ábra). Az új átadások számának csökkenése elsősorban az új lakások iránti kereslet tavalyi évben tapasztalt mérséklődése és a kiadott építési engedélyk számának visszaesése miatt várható. A modell alapú előrejelzésünkhöz képest a használatbavételi engedélyk kiadása valamelyest nagyobb arányban történhet a második negyedévben, mivel 2024. júliustól minden újonnan átadott lakásnak teljesítenie kell a közel nulla energiaigényre vonatkozó előírást. A Kormány 2024. május eleji bejelentése alapján újabb két évvel meghosszabbítják a kedvezményes lakásalkalmazásához kapcsolódó határidőket: 2026. december 31-ig megszerzett építési engedély esetén, 2030. december 31-ig lehet 5 százalékos áfamérték mellett új lakást értékesíteni, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését.

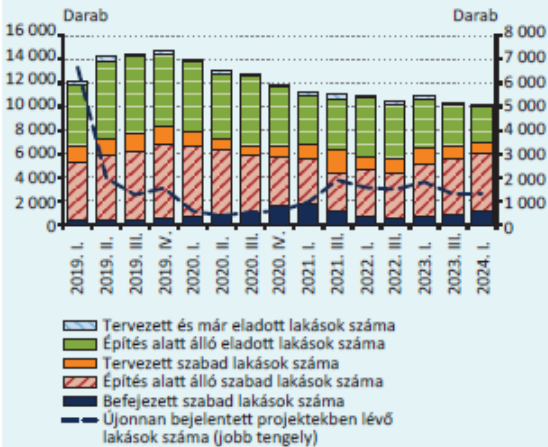
27. ábra  
Budapesti fejlesztés alatt álló lakásállomány



Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA–Budapesti Lakáspiari Riport, Építési Engedély Figyelő.

28. ábra  
Az értékesítés alatt álló új társasházi projektek lakásszáma vidéken



Megjegyzés: A 10 lakásosnál nagyobb társasházi fejlesztések alapján.

Forrás: Eltinga–Vidéki Lakáspiari Riport.

### 4.3. AZ ÚJLAKÁSPIACON IS ÉLÉNKÜLT A KERESLET 2024 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN

2024 első negyedévében tovább csökkent a fejlesztés alatt álló fővárosi lakásállomány, de jelentős számú újlakás került a piacra. 2024 első negyedévében összesen 42 ezer lakást kitevő társasházi projekt volt fejlesztés alatt (legalább az építési engedélyezési eljárást megkezdve) Budapesten, ami 5 százalékkal alacsonyabb szintet jelent az előző év azonos időszakához képest, és 2 százalékkal alacsonyabb a negyedik negyedévhez viszonyítva. A fejlesztés alatt álló lakások 44 százaléka esetében már megszerezték az építési engedélyeket, azonban a kivitelezés még nem kezdődött meg. Ezen állomány 7 százalékkal bővült 2023 első negyedévéhez képest. A lakások egyharmada állt értékesítés alatt 2024 első negyedévében, 16 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban (27. ábra). Míg 2023-ban negyedévente 800–900 újlakás került a piacra, a javuló fundamentumok hatására 2024 első negyedévében 1519 lakásnak kezdtek meg az értékesítését, ami 70 százalékkal magasabb a megelőző negyedévhez képest (Melléklet 15. ábra). Ezzel a szabad, még megvásárolható újlakások száma 6543 volt a vizsgált időszakban. A kereslet további élénkülésével a fejlesztők a korábban megszerzett építési engedélyek révén gyorsabban tudnak majd alkalmazkodni kínálatban, még ha csak tervezettről értékesíthető lakásokon keresztül is.

Vidéken enyhén bővült a szabad újlakás kínálat 2023 szeptembere óta. Vidéken 2024 első negyedévében 8954 lakást kitevő projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami 12 százalékos mérséklődést jelent az egy évvel korábbi állományhoz képest. 2023 negyedik és 2024 első negyedévében összesen 1203 új társasházi lakást értékesítettek vidéken, 5 százalékkal kevesebbet, mint egy évvel korábban. Ugyanezen időszak alatt azonban 1317 lakás került újonnan a piacra, így a szabad kínálat 7 százalékos éves bővülést követően 6923 lakást tett ki 2024 márciusában (28. ábra). A legtöbb fejlesztés alatt lévő lakás a Somogy vármegyei projektekben található, mintegy 1497 lakással, ezt követi a Győr-Moson-Sopron és Pest vármegyékben épülő projekt rendre 1201 és 1068 lakásszáma.

## 5 Az ingatlan bemutatása

### 5.1 Az ingatlan adatai (az ingatlan-nyilvántartási lap szerinti állapot)

A 2024.10.18-án kelt Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által kiadott E hiteles tulajdoni lap - szemle másolat alapján:

Tulajdoni lap I. rész:

Terület mérete:	553 m <sup>2</sup>
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
Tulajdoni forma:	Társasház
Bejegyző határozat:	162597/1992/1992.09.28. Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Tulajdoni lap II. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Bejegyző határozat:	érkezési idő: 123304/1993/1993.04.06 jogcím: eredeti felvétel jogállás: társasháztulajdon A tulajdonjogokat az 1-26.számú különlapok tartalmazzák.
---------------------	---

Tulajdoni lap III. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Bejegyző határozat száma:	Bejegyzés:
69629/2/2004/04.11.18	az SZMSZ benyújtásra került 2004. 11.18-án.
40746/1/2011/10.05.31	Vezetékjog 4 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
57991/1/2013/12.05.15	Vezetékjog 6 m <sup>2</sup> területre. 7103/530/2011,7103/531/2011, 7103/532/2011. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
162758/1/2014/14.10.09	Bp.2014.09.10-én kelt SZMSZ. benyújtásra került

### 5.2 Az ingatlan elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan Budapest XII. kerület Krisztinaváros elnevezésű kerületrészén, a Hajnóczy József utcában helyezkedik el a Krisztin krt közelében. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló korú társasházak, üzlethelyiségek és intézmények találhatók. A közlekedési forgalom és ennek következtében a zajhatás közepesen magas. A környező utcákban a parkolás díjfizető övezetben lehetséges. A vizsgált ingatlan pozitív tényezői közé sorolható: a jó elhelyezkedés és közlekedés. Buszmegálló távolsága kb. 190 méter, villamosmegálló távolsága kb. 430 méter, vasútmegálló távolsága kb. 550 méter, metrómegálló távolsága kb. 500 méter.

### 5.3 Az ingatlan jogi jellegének és beazonosíthatóságának részletezése

Az értékelt ingatlan Társasházi közös tulajdon. Társasház Alapító Okiratban a közös tulajdonok között XXI. helyiségcsoportban jelölt földszinti egysége. Szintrajz alapján egyértelműen beazonosítható. A helyiség közvetlen bejárata a belső udvarról nyílik.

Jogilag rendezett.

### 5.4 Az ingatlan külső és belső leírása, bemutatása

A vizsgált ingatlan természetben zártosurú beépítésű társasház földszinti egysége. A társasház 1901-ben épült pince+ földszint + 3 emelet + magastető tagolódású, téglaszerkezetű, téglaválaszfalak, külső homlokzata közepes. A függőfolyosók és belső homlokzat közepes. Közös wc-ként hasznosították eleinte, később tárolóként. Ablakkal nem rendelkezik, természetes bevilágítást az üveg betéttel ellátott bejárati ajtó biztosítja. Téglaig visszabontásra került, padlóburkolat nincs. A földszint 4-es lakással közös közfala kibontásra került. Víz és csatorna kiállás az ingatlanban található, mérőórák nincsenek. Gyenge, felújítandó állapotú.

**5.5 Az ingatlan közműellátottsága**

Vízellátás	közüemi víz, vízórával nem rendelkezik
Szennyvízelvezetés	közüemi szennyvízhálózat
Elektromos ellátás	nincs
Gázellátás	nincs
Telefon/hírközlés	nincs

**5.6 Az épület ismertetése műszaki szempontból**

Az épület tagolódása	alagsor+ földszint +3 emelet +magastető
Komfortfokozata	-
Építés éve	1901
Felújítás éve	-
Felújítás részletei:	-
Beépítési mód	Zártorú
Építési mód	Tégla szerkezet
Alapozás	Tégla
Függőleges teherhordó szerkezetek	Tégla
Vízszintes teherhordó szerkezetek	Poroszsüveg
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet	Magastető/ fa fedélszék/ cserépfedés
Külső felületek	díszburkolat
Víz és hőszigetelés	vízszigetelés van/ hőszigetelés nincs
Padlóburkolatok	földes
Falburkolatok/felületképzések	nyers falfelület
Nylászáró szerkezetek	Ablak nincs, bejárati ajtó gyenge cserére szoruló állapotú.
Bádogozás, vízelvezetés	vízszintes és függőleges ereszcatorna mindenhol kiépítve, a vízelvezetés megoldott
Belmagasság	~3 m
Helyiségszám	1
Melegvízellátás	nincs
Fűtés/hő leadók	nincs
Szellőzés	természetes szellőzés

**5.7 Fizikai és esztétikai állapot, egyéb megjegyzések**

Az épület külső homlokzata átlagos állapotú. A tároló erősen felújítandó, gyenge esztétikai és műszaki állapotban van. Fizikai állapotát 60%-ban határozzuk meg.

## 6 Értékbecslés

### Az érték-megállapítás általános jellemzése

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) és 26/2005. (VIII.11.) PM rendeletekkel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak. Az értékbecslés alkalmazott módszerei megfelelnek az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

#### 6.1 Módszertan bemutatása

A piaci (forgalmi) érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A forgalmi érték megállapítása fenti rendelet és az Európai Értékelési Szabvány ajánlása szerint általában három különböző módszerrel történhet, melyek közül lehetőség szerint legalább két módszert kell kiválasztani:

##### 6.1.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakások, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

##### Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad).
- Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
- Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: A kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

##### 6.1.2 Hozamalapú módszer

A hozam alapú számítás fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módokként.
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módokként.

- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### 6.1.3 Költség alapú módszer

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100%-ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

#### A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosságától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
- Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

## 6.2 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

### 6.2.1 Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer alkalmazható a vagyontárgy valós piaci értékének meghatározására. Az ingatlan valós forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer reprezentálja a legmegfelelőbbben.

### 6.2.2 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe szakértői mérlegelés alapján.

### 6.2.3 Az ingatlan értékfenntartó és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értékfenntartó- és csökkentő tényezőit a számítási táblázatban vettük figyelembe.

### 6.2.4 Értékmeghatározás

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2016) útmutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettük figyelembe.

## 7 Az ingatlan értékbecslésének összefoglalása

Az általános gyakorlatnak megfelelően egy vagyontárgy értékét három fő értékelési módszer alkalmazásával lehet meghatározni (költség-, piaci és jövedelem-megközelítéssel).

Jelen esetben a vizsgálat tárgya egy Társasházi közös tulajdonban lévő közös wc ingatlan, megfelelő összehasonlításra alkalmas adat, valamint kínálati adat hozzáférhetősége miatt a **piaci** megközelítést alkalmaztunk. Az ingatlantípus bérbeadása nem jellemző, **hozamszámításon** alapuló módszert ezért nem alkalmaztunk.

Ezen értékítéletünk **adásvételhez** lesz felhasználva.

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci érték, folyamatos használatban, **2024.10.20-i érvénnyel** a következő:

Fentiek alapján a **1122 Budapest, Hajnóczy József utca 5. (Hrsz.: 6907)**, szám alatti ingatlan valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**2.040.000,- Ft**

**azaz kettőmillió-negyvenezer forint összegre**

becsüljük.

A fenti eredmények részletes bemutatása a csatolt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jelezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás illetve szabad piaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.



## 8 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Az értékelés környezetvédelmi, geológiai, geodéziai és területi mérésekre, fúrásokra nem terjedt ki. Az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készítettük. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek. Az adásvételi eljárásban résztvevők számára szabadon kiadható.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Az Új Élet Ingatlan Bt. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel, továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Az értékelés dátuma	2024.10.20
Aláírás	Nagy Piroska

## 9 Mellékletek

## 9.1 Számítási táblázatok és helyiség kimutatás

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alap-terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
Közös wc	földszint	7,00	földes	gyenge	100%	7,00
Teljes alapterület:		<b>7 m<sup>2</sup></b>	Redukált nettó alapterület:			<b>7 m<sup>2</sup></b>

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer						
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat: 2024	Kínálati adat: 2024	Kínálati adat: 2024		
Adat forrása		ingatlan.com/ 33851435	ingatlan.com/ 34420247	ingatlan.com/34296404		
Irányítószám	1122	1125	1119	1117		
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest		
Közterület neve	Hajnóczy József utca 5	Zirzen Janka utca	Etele út	Bölcső utca		
Ingatlan típusa	közös wc, tároló	tároló	garázs	tároló		
Telek terület	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
Redukált alapterület	7 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>		
Eladási/kínálati ár		9 mill Ft	4,5 mill Ft	5,2 mill Ft		
Társasházi közös tulajdonban lévő közös wc-tároló. Erősen felújítandó állapotú.		Társasház alsó szintjén, garázsnak épült, de tárolóként funkcionáló helyiség önálló helyrajzi számon. Jó állapotú.	Társasházi garázs, önálló helyrajzi számon. Közepes állapotú.	Társasház pincéjében, közepes állapotú tároló.		
Inflációkorrekció						
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%		
Fajlagos ár		478 125 Ft/m <sup>2</sup>	318 750 Ft/m <sup>2</sup>	260 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Korrekció	Környezeti		10%	10%		
	Infrastruktúra					
	Állapot, szerkezet	-20%	-10%	-15%		
	Jogi jelleg	-10%	-10%			
	Telek terület					
	Egyéb	<i>Pl.: befűtetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>				
Alapterület						
Korrigált fajlagos ár		290 849 Ft/m <sup>2</sup>	337 078 Ft/m <sup>2</sup>	288 469 Ft/m <sup>2</sup>	247 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Összegzett korrekció			-30%	-10%	-5%	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:			2 040 000 Ft			

## 9.2 Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1 / 2

## E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 2309668/6/2024

2024.10.18

Szektor: 61

## BUDAPEST XII.KER.

Belterület 6907 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 5.

## I R É S Z

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	ter. kat.jöv	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	ha m2	k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	553	0.00			

## 2.

Társasház

## II R É S Z

## 4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 123304/1993/1993.04.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat az 1-26.számú különlapok tartalmazzák.

## III R É S Z

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 369629/2/2004/04.11.18

- az SZMSZ benyújtásra került 2004. 11.18-án.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40746/1/2011/10.05.31

Vezetékjog

4 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57991/1/2013/12.05.15

Vezetékjog

6 m2 területre. 7103/530/2011,7103/531/2011, 7103/532/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 162758/1/2014/14.10.09

- a Bp.2014.09.10-én kelt SZMSZ. benyújtásra került.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám: 2309668/6/2024

2024.10.18

**BUDAPEST NILKER.**

Szektor: 61

Belterület 6907 helyrajzi szám

---

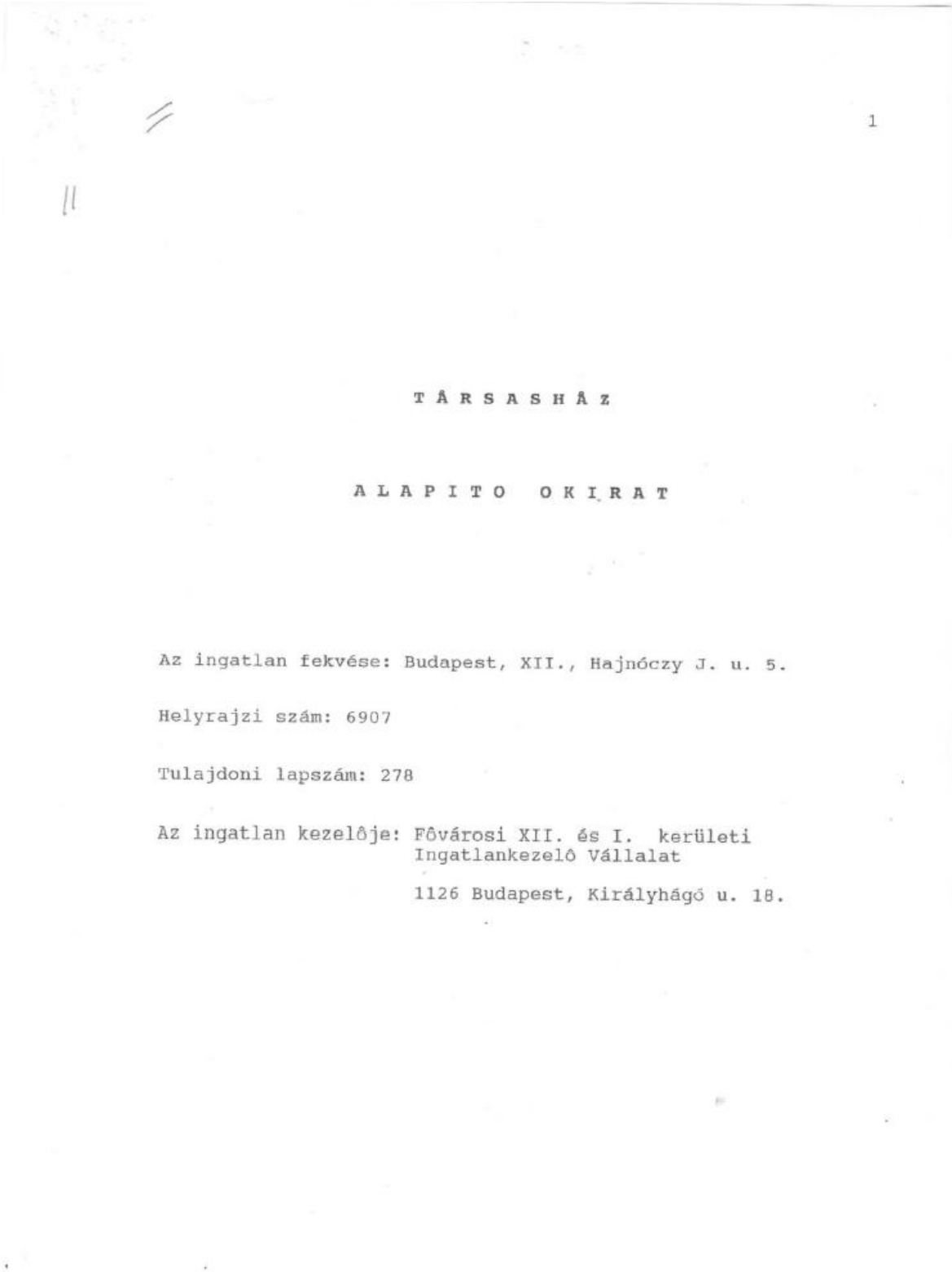
**Folytatás az előző lapról**

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

---

TULAJDONILAP VÉGE

9.3 Társasház Alapító Okirat



T Á R S A S H Á Z

A L A P I T O O K I R A T

Az ingatlan fekvése: Budapest, XII., Hajnóczy J. u. 5.

Helyrajzi szám: 6907

Tulajdoni lapszám: 278

Az ingatlan kezelője: Fővárosi XII. és I. kerületi  
Ingatlankezelő Vállalat

1126 Budapest, Királyhágó u. 18.

I.

Általános rendelkezések

A XII. kerületi Önkormányzat a 278.sz. tulajdoni lapon 6907 hrsz. alatt felvett, természetben a 1122 Budapest, Hajnóczy J. u. 5. szám alatt álló ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műleírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a majdani vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

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

I. Telek: 553 m<sup>2</sup>.

- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbenso födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, szerkezetei, korlátok.
- IV. Magastető és lapostető szerkezete és héjalása.
- V. Légaknák.
- VI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VIII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).
- IX. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdiszkek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- X. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.
- XI. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XII. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIV. Lakók tárolói és közös tároló a pinceszinten.
- XV. Pincei közlekedők és lejáratai.
- XVI. Mosókonyha.
- XVII. Vízóra helyisége.
- XVIII. Kapualj.

XIX. Lépcsőház.

XX. Udvar.

XXI. Közös WC-k és előterek a Fszt., I., és II. emeleteken.

XXII. Független folyosó az I.-II. emeleteken.

XXIII. Folyosó a III. emeleten.

XXIV. Padlástér és padlásfeljáró.

2.) A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze, - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt pinceszintű U-1. sz. alatti műhelyből és lejárattól álló öröktulajdon, összesen 32,75 m<sup>2</sup> kerekítve 33 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 306/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-1 hrsz. alatt.
2. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt Fszt. 1. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklás, összesen 60,84 m<sup>2</sup> kerekítve 61 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 568/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-2 hrsz. alatt.
3. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt Fszt. 2. sz. alatti egy szobából álló öröklás, összesen 16,56 m<sup>2</sup> kerekítve 17 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 155/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-3 hrsz. alatt.



4. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt Fsz. 2/a. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 28,48 m<sup>2</sup> kerekítve 28 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 266/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-4 hrsz. alatt.
5. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt Fsz. 3. sz. alatti egy szobából, hálófülkéből és konyhából álló öröklakás, összesen 36,45 m<sup>2</sup> kerekítve 36 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 340/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-5 hrsz. alatt.
6. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fsz. 3/a. sz. alatti egy szobából álló öröklakás, összesen 12,91 m<sup>2</sup> kerekítve 13 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 120/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-6 hrsz. alatt.
7. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt Fsz. 4. sz. alatti egy szobából, félszobából, konyhából és WC-ből álló 30,04 m<sup>2</sup> kerekítve 30 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 280/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-7 hrsz. alatt.
8. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Fsz. 5. sz. alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 23,62 m<sup>2</sup> kerekítve 24 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 221/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-8 hrsz. alatt.
9. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt Fsz. 6. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 58,29 m<sup>2</sup> kerekítve 58 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 544/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-9 hrsz. alatt.
10. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt I. em. 7. sz. alatti három szobából, előszobából, garderobéból, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 87,39 m<sup>2</sup> kerekítve 87 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 816/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-10 hrsz. alatt.

11. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt I. em. 8/a. sz. alatti egy szobából álló öröklakás, összesen 18,10 m<sup>2</sup> kerekítve 18 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 169/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-11 hrsz. alatt.
12. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 12. számmal jelölt I. em. 8. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 31,01 m<sup>2</sup> kerekítve 31 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 290/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-12 hrsz. alatt.
13. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 13. számmal jelölt I. em. 9. sz. alatti kettő szobából, hálófülkéből és konyhából álló öröklakás, összesen 52,39 m<sup>2</sup> kerekítve 52 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 489/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-13 hrsz. alatt.
14. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 14. számmal jelölt I. em. 10. sz. alatti egy szobából, hálófülkéből, konyhából és zuhanyozó+WC-ből álló öröklakás, összesen 34,65 m<sup>2</sup> kerekítve 35 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 323/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-14 hrsz. alatt.
15. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 15. számmal jelölt I. em. 11. sz. alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 25,72 m<sup>2</sup> kerekítve 26 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 240/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-15 hrsz. alatt.
16. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 16. számmal jelölt I. em. 12. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 60,50 m<sup>2</sup> kerekítve 60 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 565/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-16 hrsz. alatt.
17. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 17. számmal jelölt II. em. 14. sz. alatti három szobából, félszobából, előszobából, főzőfülkéből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 87,17 m<sup>2</sup> kerekítve 87 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 814/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-17 hrsz. alatt.

18. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 18. számmal jelölt II. em. 15/a. sz. alatti egy szobából álló öröklakás, összesen 18,40 m<sup>2</sup> kerekítve 18 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 172/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-18 hrsz. alatt.
19. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 19. számmal jelölt II. em. 15. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából és WC-ből álló öröklakás, összesen 31,45 m<sup>2</sup> kerekítve 31 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 294/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-19 hrsz. alatt.
20. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 20. számmal jelölt II. em. 16. sz. alatti egy szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 50,46 m<sup>2</sup> kerekítve 50 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 471/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-20 hrsz. alatt.
21. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 21. számmal jelölt II. em. 17. sz. alatti egy szobából, hálófülkéből, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 35,73 m<sup>2</sup> kerekítve 36 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 334/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-21 hrsz. alatt.
22. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 22. számmal jelölt II. em. 18. sz. alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 25,87 m<sup>2</sup> kerekítve 26 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 242/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-22 hrsz. alatt.
23. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 23. számmal jelölt II. em. 19. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 60,68 m<sup>2</sup> kerekítve 61 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 567/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-23 hrsz. alatt.
24. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 24. számmal jelölt III. em. 1. sz. alatti egy szobából, hálófülkéből, hallból, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 51,48 m<sup>2</sup> kerekítve 51 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 481/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-24 hrsz. alatt.

25. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 25. számmal jelölt III. em. 2. sz. alatti egy szobából, hálófülkéből, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 39,56 m<sup>2</sup> kerekítve 40 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 369/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-25 hrsz. alatt. Tolgyesi
26. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 26. számmal jelölt III. em. 3. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 60,37 m<sup>2</sup> kerekítve 60 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 564/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6907/A/-26 hrsz. alatt.

### III.

#### Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A XII. kerületi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - I-XXIV. sorszám alatt - egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba

### IV.

#### A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

##### 1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, a tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonában lévő helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni ill. tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

## 2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

## 3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, birtoklása használata, a ház belső rendje

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

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal - függetlenül az egyes közös helyiségek elnevezésétől és jelenlegi rendeltetésétől - fentiektől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyónrészek közös tulajdoni jellegén.

A ház belső rendjére a közületi kezelésben lévő házingatlanokra mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a közgyűlés többségi határozattal eltérhet.

## 4. Építkezés

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

Közös tulajdonban lévő vagyónrészen építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő részek fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására a közgyűlés határozata alapján felújítási alapot képezhetnek.

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

6. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkorai tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének, (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás (helyiség) mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. Közös költségek biztosítása

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

Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

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

9. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

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

A közgyűlés dönt:

- a.) A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan épület felújításáról.
- b.) Az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközrendő hozzájárulásáról, a befizetések módjáról, esedékességéről.
- c.) Év közben a terven kívül felmerült, 25.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről, (az összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal ettől eltérően is megállapíthatja).
- d.) A felújítási alap képzéséről és annak mértékéről.
- e.) Építkezésről, ha közgyűlési döntést igényel.
- f.) Az alapító okirat módosításáról.
- g.) A közös tulajdon megszüntetéséről.
- h.) Az egész ingatlan elidegenítéséről.
- i.) A jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról.
- j.) A közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetett nyilvántartásról, annak a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról.

- k.) A közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról, számvizsgáló bizottság kijelöléséről.
- l.) Azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

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

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgyszorozat közlésével, a hoznádó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívásnak ajánlott levéllel vagy körözvényvel kell történnie. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A döntés hányadok, és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni, és a közgyűlés elnökének átadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivétel, ha a társasházról szóló jogszabály, illetőleg a jelen alapító okirat attól eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként, a közgyűlés levezetésére választott elnök szavazata dönt.

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



Egyhangú határozat szükséges

- a.) Az alapító okirat módosításához.
- b.) Az ingatlanépület teljes felújításához (a teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg, kizárólagos személyi tulajdon esetében pedig a közgyűlés).
- c.) A közös tulajdon megszüntetéséhez.
- d.) Az egész ingatlan megterheléséhez.

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

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

#### 10. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

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

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyeknek az intézése, melyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe.

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

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

A közös képviselő köteles a számadásokat évente lezárni, és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleg lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat - különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét - és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben megtartandó közgyűlés határoz.

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

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

11. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira.

A jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1993. március 1.

Szerkesztette és ellenjegyezte:

  
dr. Bércs Zoltán

ügyvéd

1085 Budapest, Gyulai P. u. 13.

Tel.: 1 383 985, 1 383 168

A XII. kerületi Önkormányzat képviselőjében:



## MOSZAKI LEÍRÁS

A 278.sz. tulajdoni lapon 6907. hrsz. alatt felvett természetben a Budapest, XII. Hajnóczy J.u.5.sz. alatt fekvő ingatlan alapító okiratához.

### I. AZ INGATLAN MOSZAKI ALLAPOTA

#### 1. Az ingatlan leírása

- Az ingatlan szabályozott beépített belterületen fekszik a 01. építési övezetben.  
A telek területe 553 m<sup>2</sup>, beépített alapterület 411 m<sup>2</sup>.
- Az épület 1901-ben épült, sík területen, zárt sorú beépítés közbenső eleme.
- A lakóépület trapéz formájú alaprajzi elrendezésben épült. Az utcai kéttraktusos szárnyhoz merőlegesen csatlakoznak az egytraktusos mellékszárnyak. A lezáró - telekalakításból adódóan - ferde szárny szintén egytraktusos. A szárnyak rendezett, belső udvart fognak közre.
- Az utcai oldalon földszint + 3 emeletes az épület, a mellékszárnyak 2 emeletesek. A harmadik emelet utólagos ráépítéssel készült. Az épület teljesen alapincézett.
- A kapubejáró az épület szimmetriatengelyében létesült, a lépcsőház a bejáró jobb oldali bővítése.
- A pincészinon a lakók tárolói, közlekedők, egy műhely; a földszinten és az emeleteken lakások találhatók. A lakások megközelítését függőfolyosók biztosítják.
- A ingatlan összközműves, lift nincs. A lakásokban egyedi fűtési és melegvízellátási berendezések üzemelnek.
- Az épületben jelenleg 25 db önkormányzati bérlakás (ebből 1 db házfelügyelői szolgálati lakás, 4 db szükség-lakás) és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található.
- Az épületre készített részletes beépíthetőségi tanulmány szerint a meglévő tetőtér beépítésével további 2 lakás alakítható ki, azonban az utolsó vizsgálatok eredményei nem engedik meg az épület szerkezeteinek további terhelését, így a beépítés nem valósulhat meg.

II./ KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ VAGYONRÉSZEK

Közös tulajdonba kerülnek az I-XXIV.sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések a következők szerint:

- I. Telek : 553 m<sup>2</sup>
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- III. Közbeneső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók szerkezetei, korlátok
- IV. Magastető és lapostető szerkezete és héjalása
- V. Légaknák
- VI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő-járdák
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- VIII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falzegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, fal-fedések)
- IX. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat
- X. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései
- XI. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XII. Vízbekeötés, vízóra, víz alap-és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIV. Lakók tárolói és közös tároló a pinceszinten
- XV. Pincei közlekedők és lejárati
- XVI. Mosókonyha
- XVII. Vízóra helyisége
- XVIII. Kapualj
- XIX. Lépcsőház
- XX. Udvar
- XXI. Közös WC-k és előterek a fajt., I., II.emeleteken
- XXII.. Fűgőfolyosó az I.-II. emeleteken
- XXIII. Folyosó a III.emeléten
- XXIV. Padlástér és padlásfeljáró

A közös tulajdon 10000/10000, azaz tizezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

III./ KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSEGEK

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alábbi öröktulajdonú helyiségek és öröklakások az alábbiak szerint:

1./  
A 6907/A-1. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 1.számmal jelölt U-1. ajtószámú öröktulajdon, mely áll:

műhely	31,40 m <sup>2</sup>
lejárát	1,35 m <sup>2</sup>

Összesen 32,75 m<sup>2</sup> alapterülettel,

kerekítve: 33 m<sup>2</sup>, valamint

a közös tulajdonban lévő részekből 306/10000 hányad.

2./  
A 6907/A-2. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 2.számmal jelölt Fsz.1. ajtószámú öröklakás, mely áll:

szoba	22,21 m <sup>2</sup>
szoba	13,41 m <sup>2</sup>
előszoba	5,06 m <sup>2</sup>
konyha	12,36 m <sup>2</sup>
kamra	4,14 m <sup>2</sup>
fürdőszoba WC-vel	3,66 m <sup>2</sup>

Összesen 60,84 m<sup>2</sup> alapterülettel,

kerekítve: 61 m<sup>2</sup>, valamint

a közös tulajdonban lévő részekből 568/10000 hányad.

3./  
A 6907/A-3. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 3.számmal jelölt Fsz.2. ajtószámú öröklakás (szűkeglakás), mely áll:

szoba	16,56 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

Összesen 16,56 m<sup>2</sup> alapterülettel,

kerekítve: 17 m<sup>2</sup>, valamint

a közös tulajdonban lévő részekből 155/10000 hányad.

4./  
A 6907/A-4. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 4.számmal jelölt Fsz.2/a. ajtószámú öröklakás, mely áll:

szoba	16,74 m <sup>2</sup>
előszoba	3,33 m <sup>2</sup>
konyha	3,98 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	3,34 m <sup>2</sup>
WC	1,09 m <sup>2</sup>
Összesen:	28,48 m <sup>2</sup> alapterülettel,

kerekítve: 28 m<sup>2</sup>, valamint  
a közös tulajdonban lévő részekből 266/10000 hányad.

5./  
A 6907/A-5. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 5.számmal jelölt Fsz.3. ajtószámú öröklakás, mely áll:

szoba	19,12 m <sup>2</sup>
hálófülke	7,54 m <sup>2</sup>
konyha	9,79 m <sup>2</sup>
Összesen	36,45 m <sup>2</sup> alapterülettel,
kerekítve:	36 m <sup>2</sup> , valamint

a közös tulajdonban lévő részekből 340/10000 hányad.

6./  
A 6907/A-6. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 6.számmal jelölt Fsz.3/a. ajtószámú öröklakás (szükség-lakás), mely áll:

szoba	12,91 m <sup>2</sup>
Összesen	12,91 m <sup>2</sup> alapterülettel,
kerekítve:	13 m <sup>2</sup> , valamint

a közös tulajdonban lévő részekből 120/10000 hányad.

7./  
A 6907/A-7. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 7.számmal jelölt Fsz.4. ajtószámú öröklakás, mely áll:

szoba	14,93 m <sup>2</sup>
félszoba	6,17 m <sup>2</sup>
konyha	7,78 m <sup>2</sup>
WC	1,16 m <sup>2</sup>
Összesen	30,04 m <sup>2</sup> alapterülettel,
kerekítve:	30 m <sup>2</sup> , valamint

a közös tulajdonban lévő részekből 280/10000 hányad.

8./

A 6907/A-8. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 8.számmal jelölt Fsz.5. ajtószámú öröklakás (jelenleg házfelügyelői szolgálati lakás), mely áll:

szoba	15,80 m <sup>2</sup>
konyha	7,82 m <sup>2</sup>
	-----
Összesen	23,62 m <sup>2</sup> alapterülettel,
kerekítve:	24 m <sup>2</sup> , valamint

a közös tulajdonban lévő részekből 221/10000 hányad.

9./

A 6907/A-9. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 9.számmal jelölt Fsz.6. ajtószámú öröklakás, mely áll:

szoba	21,99 m <sup>2</sup>
szoba	13,78 m <sup>2</sup>
előszoba	9,31 m <sup>2</sup>
konyha	8,36 m <sup>2</sup>
kamra	0,69 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	3,44 m <sup>2</sup>
WC	0,72 m <sup>2</sup>
	-----
Összesen	58,29 m <sup>2</sup> alapterülettel,
kerekítve:	58 m <sup>2</sup> , valamint

a közös tulajdonban lévő részekből 544/10000 hányad.

10./

A 6907/A-10. hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 10.számmal jelölt I.em.7. ajtószámú öröklakás, mely áll:

szoba	23,10 m <sup>2</sup>
szoba	13,97 m <sup>2</sup>
szoba	12,43 m <sup>2</sup>
előszoba	13,00 m <sup>2</sup>
garderobe	4,77 m <sup>2</sup>
konyha	11,08 m <sup>2</sup>
kamra	2,16 m <sup>2</sup>
fürdőszoba WC-vel	6,88 m <sup>2</sup>
	-----
Összesen	87,39 m <sup>2</sup> alapterülettel,
kerekítve:	87 m <sup>2</sup> , valamint

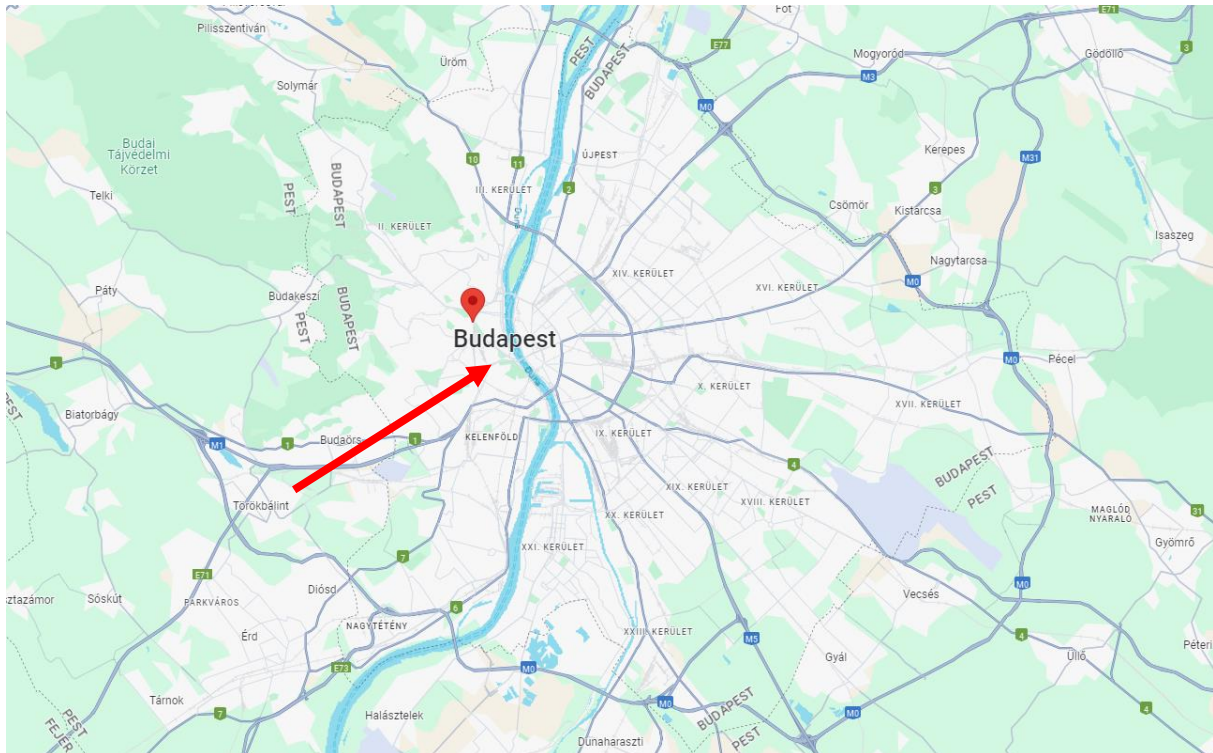
a közös tulajdonban lévő részekből 816/10000 hányad.



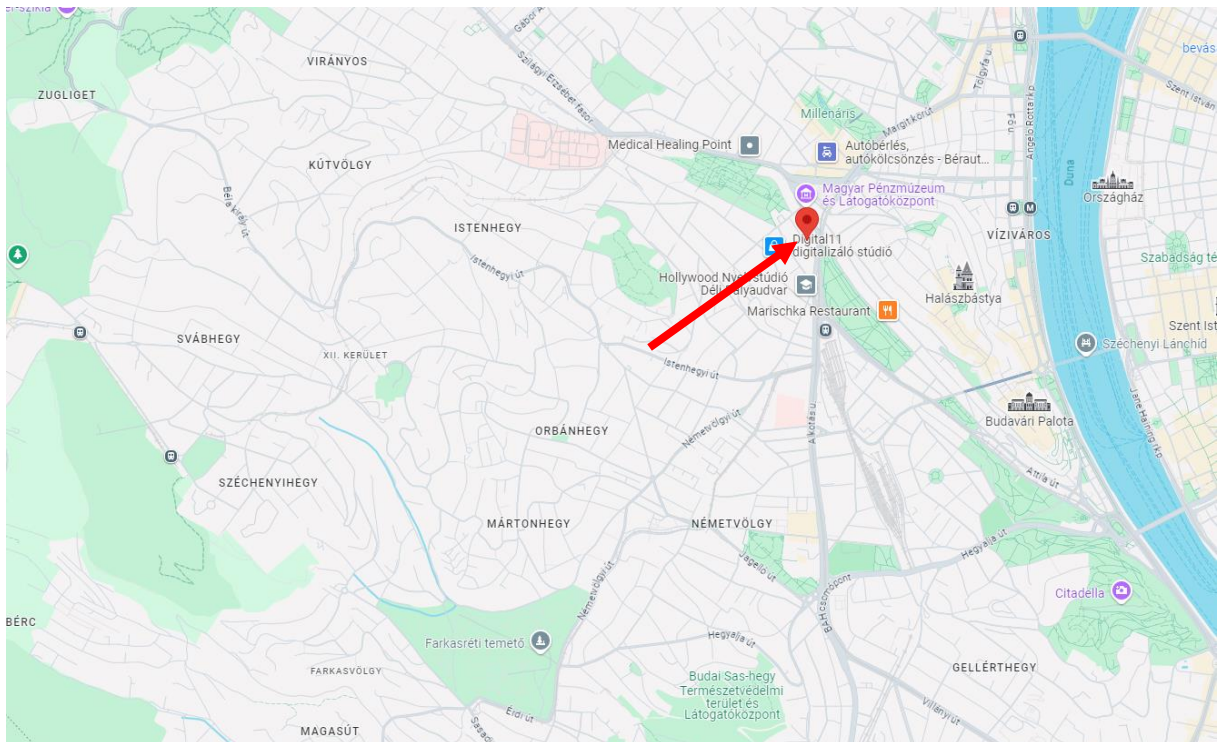
## 9.4 Térképek

Forrás: [www.maps.google.hu](http://www.maps.google.hu)

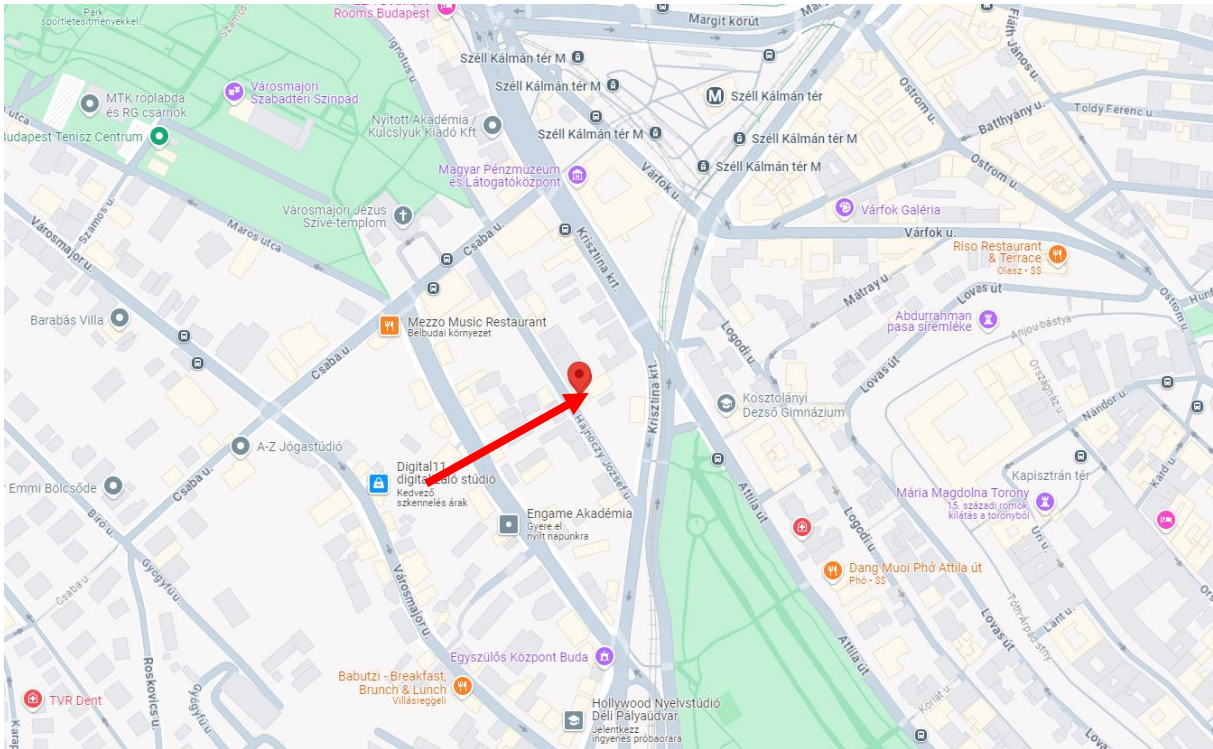
### Településen belüli elhelyezkedés



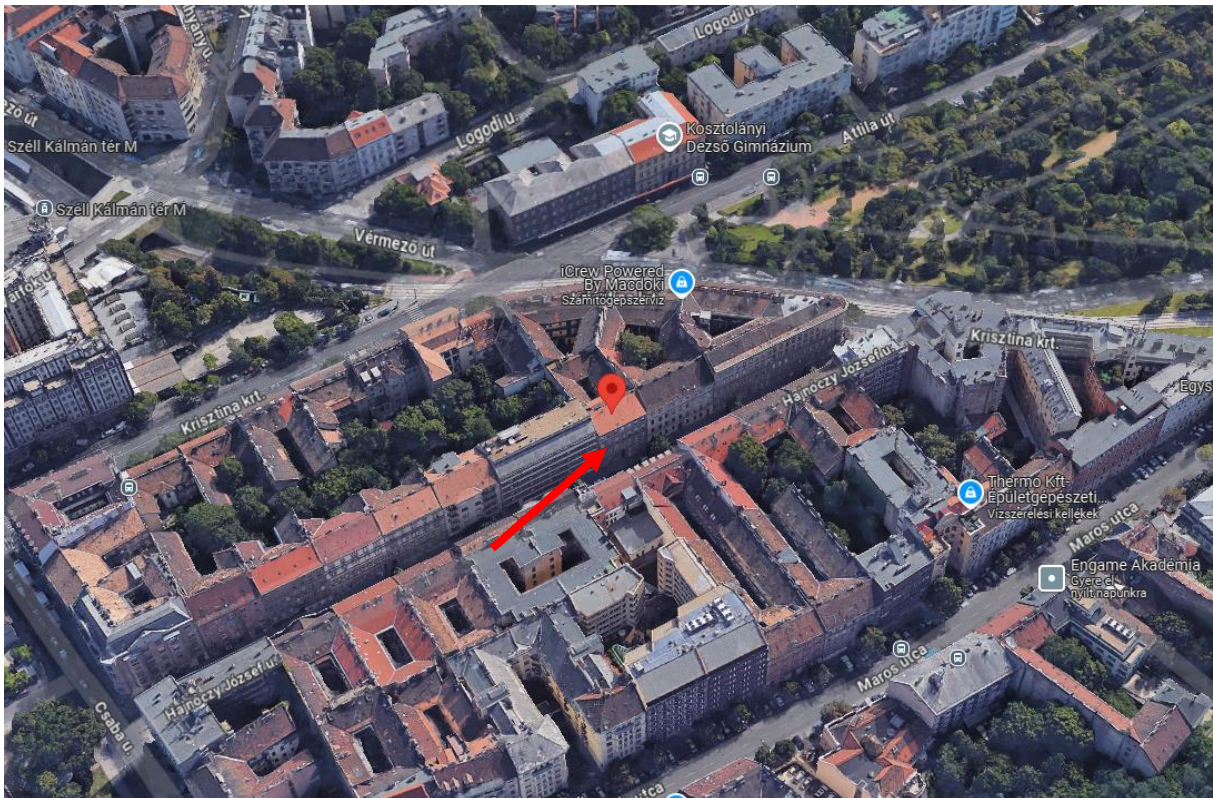
### Kerületen belüli elhelyezkedés



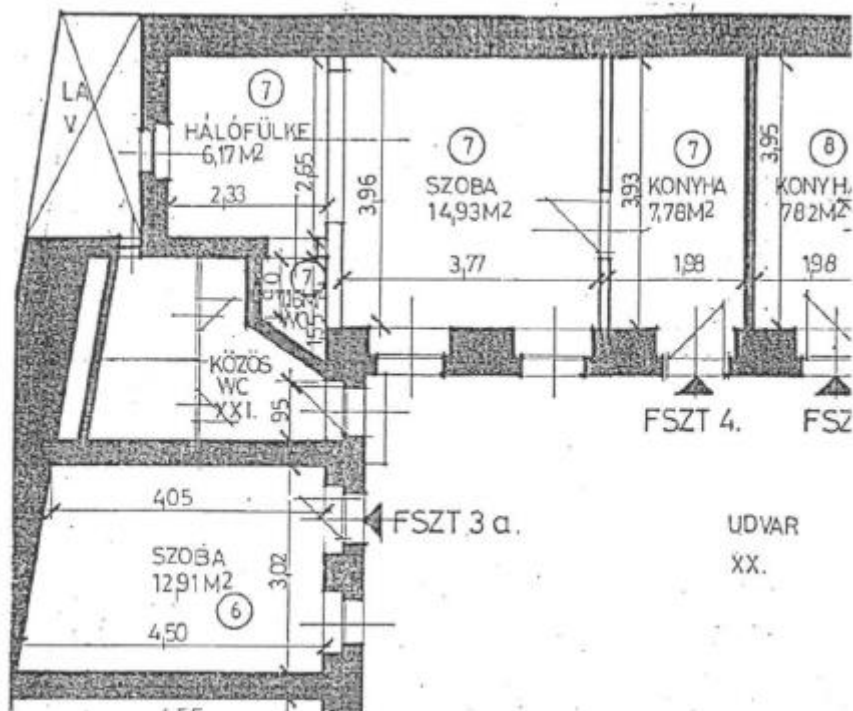
## Kerületen belüli szűkebb környezet



## Műhold



9.5 Felmérési Terv – Alaprajz



9.6 Fényképek

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	1122 Budapest		
		Hajnóczy József u. 5		
	Dátum	2024.10.18	HRSZ.:	6907



1.

Utcakép



2.

Utcakép



3.

Homlokzat



4.

Homlokzat



5.

Homlokzat



6.

Társasház bejárat

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	1122 Budapest		
		Hajnóczy József u. 5		
	Dátum	2024.10.18	HRSZ.:	6907



7.

Házszám



8.

Kaputelefon



9.

Lépcsőház



10.

Belső udvar, homlokzat



11.

Közös wc bejárat



12.

Közös wc-tároló

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	1122 Budapest		
		Hajnóczy József u. 5		
	Dátum	2024.10.18	HRSZ.:	6907



13.

Közös wc-tároló



14.

Bejárat



15.

Födém



16.

Közös wc-tároló



17.

Strang



18.

Közös wc-tároló

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	1122 Budapest		
		Hajnóczy József u. 5		
	Dátum	2024.10.18	HRSZ.:	6907



19.

Közös wc-tároló



20.

Közös wc-tároló



21.

Közös wc-tároló



22.