

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1074 Budapest, Dob utca 3. alatti 34228 hrsz.-ú
23 lakásból és 8 egyéb helyiségből álló,
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból, a
tervezett: 34228/0/A/31 hrsz.-ú,
347 m² alapterületű padlástérre vonatkozóan**



Budapest, 2022. december 02.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	10
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	12
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	12
5.2. A telek bemutatása	13
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	13
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	14
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	15
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	18
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	20
6.5. Végző forgalmi érték megállapítása	23
MELLÉKLETEK	24
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
tervezett TAO kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1072 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1042 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest, Dob u. 3.
Helyrajzi szám:	34228
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Területe (telek):	740 m ²
Értékelés tárgya	1074 Budapest, Dob u. 3. padlástér
kapott adatszolgáltatás	szárító / üres padlástér
természetben	üres padlástér
Tervezett helyrajzi szám:	34228/0/A/31
Értékelt terület (TAO alapján):	347 m ²

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlant forgalomképesnek tekintjük.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti, 34228 helyrajzi számú ingatlanból a
tervezett 34228/0/A/31 hrsz-ú, 347 m² alapterületű padlástérnek a becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

149 500 000,- Ft, azaz Száznegyvenkilencmillió-ötszázezer Ft + 27% áfa

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfatörvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfatörvény *nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2022. december 02.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk a kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdoni lapját, az elkészült Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzokat. A kapott alaprajz méretezetlen, csak az alapterületek szerepelnek rajta. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2022. december 02.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámítás - maradványértékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépíthető padlástér értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a beépítetlen padlástér értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

Beépíthető padlásterek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer, pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a maradványértékelés is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Végül a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.11.23.

Jelen voltak: Megrendelő részéről - Kiszél Ernő
FORSZ Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat
- padlástér alaprajza

Az ingatlant bejártuk, felmértük a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.08.25.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest, Dob utca 3. (kivett lakóház, udvar)
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34228
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Területe:	740 m ²
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Műemlék I/2. Műemléki jelentőségű terület
Terhelések:	III/1. Vezetékjog 12 m ² területre, VMB-142/2010, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. III/2. Vezetékjog 13 m ² területre, VMB-215/2012, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

Jogi helyzet:

Az értékelendő ingatlan a VII.ker. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan üres padlástere. A lakóház társasházzá alakítása folyamatban van. A TAO tervezetben a padlástér külön tulajdonban van, a 34228/2/A/31 hrsz-ú albetét hasznos alapterülete 347 m². Az értékelés során feltételeztük, hogy az értékesíthetőségnek nincs semmilyen jogi akadálya.

Elkészült TAO vonatkozó részlete - Dob u. 3. alapító okirat 18. oldal:

31. A változási vázrajzon 31. számmal jelölt **34228/0/A/31** hrsz. alatti, a Társasház 4. emeletén található összesen 347m² alapterületű Szárító, amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
31,1	szárító	347,22 m ²
terület összesen, kerekítve:		347 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 146/1.000.

A számítások során beépíthető padlástérként került értékelésre. A padlástér beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, építési engedéllyel nem rendelkezik.

Feltételeztük, hogy az övezeti besorolás szerint a padlástér beépíthető, parkoló szám biztosítható, így műszaki akadálya sincs a padlástér beépítésének.

A padlástér megközelítése jelenleg egy melléklépcsőn (szűk csigalépcsőn) keresztül lehetséges, a 3. emelet a főlépcsőházon keresztül is elérhető, melynek orsóterében felvonó telepítése is lehetséges. A beépítés esetén a megközelítést a főlépcsőházból szükséges biztosítani, feltételeztük ennek sincs sem jogi és sem műszaki akadálya.

A tulajdoni lapon szereplő 2 ELMŰ javára bejegyzett vezetékJog az értékelt padlástér forgalmi értékét nem befolyásolja.

A tulajdoni lap és az OÉNY szerint, a 34228 hrsz-ú ingatlan

15577 törzsszámon, 823 azonosítóval nyilvántartott műemlék (1958)

15001 törzsszámon, 217 azonosítóval nyilvántartott műemléki jelentőségű terület (1989, 2005)

17341 azonosítóval nyilvántartott műemléki környezet

66172 azonosítóval nyilvántartott régészeti lelőhely (2009)

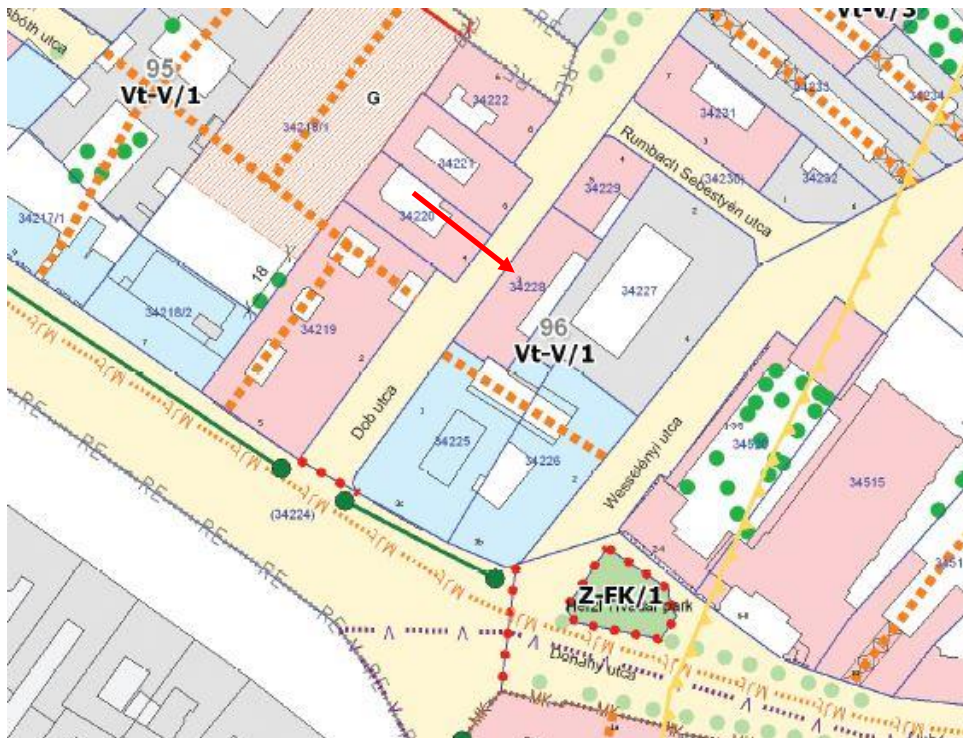
30480 azonosítóval a világörökség része: Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet

A műemléki védettség alatt álló ingatlanok esetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, ezért értékcsökkentő tényező került figyelembevételre.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/1 övezetbe tartozik:



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1		Építési övezet, övezet	A telek					Az épület				
2	Terület-felhasználási egység		beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (m)	legnagyobb beépítettségének teljes engedélyezett maximuma (%)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb szint-szám alapértéke (db)	legnagyobb szint-szám engedélyezett maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
3		neve	jele									
10		városmagterület	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (80)	10	K (6)	K (8)	K (22,5)

Z = zártkörű, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakult állapot, (...) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint

Kivonat az Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) számú rendeletéből:

II. Fejezet Építmények 7. Meglévő épületek

19. § (1) Tetőtér-beépítés, emelet-ráépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúrán belül tervezett tetőtér-beépítés eseteit.

(2) A városképi hangsúlyok, kiemelések, tornyok eredeti állapot szerinti tömege visszaépíthető, e rendelet és az EVR eltérő rendelkezései ellenére is.

20. § (1) Építmény(rész) bővítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi.

(2) Az ingatlant érintő Szt.-ben meghatározott beavatkozásokat, különösen a részleges bontást, tetőidom-korrektúrákat és közhasználat biztosítását egyidejűleg végre kell hajtani:

a) meglévő épület bővítése, tetőtér-beépítése, illetve

b) az építmény - szintterületének legalább 50%-át érintő - rendeltetés-módosítása esetén.

8. Udvar

22. § (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenező udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.

(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar - szabad keresztmetszetében - az 50 m^2 -t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: U_{hm1} , az alacsonyabbik: U_{hm2}) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „ $0,2 \times U_{hm1} + 0,4 \times U_{hm2}$ ” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.

23. § (1) Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:

a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;

b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.

(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.

(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.

(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból - övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában - a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.

III. Fejezet Járművek elhelyezése

26. § (1)* Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg

(2)* Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén - szállítás céljára - a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben elhelyezett

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.

(3)* Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)* A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.

(5) Az (1)-(2) szerinti elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a rakodó-, parkolóhely:

a) a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki,

b) a telken belül csak az előírt legkisebb zöldfelület, az engedményes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy

c)*

(6)* Az (5) bekezdésben felsorolt esetekben a rakodó- és parkolóhelyeket településrendezési szerződés alapján közhasználatú területen ki lehet alakítani. Parkolóhelyeket önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel meg lehet váltani.

(7) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromos-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos-villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.



A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út, illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 342 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen

áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakás állományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a kerület Belső Erzsébetváros nevű részén, a Dob utca 3. szám alatt lévő házban található, a Károly krt. és Rumbach Sebestyén utca között, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan forgalmas helyen fekszik, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú mellékúton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, illetve tömegközlekedéssel is elérhető.

Környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás fizető-övezetben, ezen a területen szűkösen lehetséges, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

Az épület 740 m²-es, hosszú, keskeny téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, „U” alaprajzú, belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. A keskeny, kis alapterületű belső udvar burkolt felületű, egyik oldalán a szomszédos lakóház tűzfala határolja. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A klasszicista épület zárt sorúan beépített, utcafronton álló, „U” alaprajzú, az oldalszárnyak közötti keskeny udvarral, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. Az utcai szárny kéttraktusos, az oldalszárnyak egytraktusosak. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják. A pinceszinten 2 raktár, 1 egyéb helyiség, és tárolók vannak, a földszinten 3 üzlet, 1 étterem és lakások, az emeleteken lakások kaptak helyet, a padlástér szárító megnevezésű. A Társasház Alapító Okirat-tervezet szerint összesen 31 albetétből, azaz 23 db lakásból és 8 helyiségből áll az épület.

A lakóház 1852-ben épült Hild József tervei alapján. A tekintélyes méretű ház építésekor nemcsak 6 darab földszinti bolthelyiséggel, hanem sok kiadható lakással és szobával is rendelkezett. Egyik fő vonzereje a teljes csatornázottsága és a vízvezetékekkel ellátott udvara volt, de sokat nyomot a latba az is, hogy az első emeleten az egyik hatszobás lakásba már fürdőszoba is került.

1960-ban előbb Borsos Béla tervei szerint, majd 1990-ben Swiderski Tibor tervei alapján felújításra került, illetve átalakították.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglá - hosszfőfalak alkotják; a válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	pince és fszt. felett: dongaboltozat; köztes födémek csapos gerendafödém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyeregterítő, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal melléklépcső: húzott karú íves, műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	gipszstukkókkal díszített kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek

Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar betonozott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lifttel nem rendelkezik

Az épület fizikai állapota: láthatóan elhanyagolt állapotú, több évtizede átfogó felújítás nem történt. 2010-ben cserélték az elektromos alapvezetékeket.

Az épület utcai homlokzata aránylag megfelelő állapotú, de már ellepték a falfirkák és hámlik a vakolat. A belső homlokzatok felújítandó állapotúak. A lépcsőházban a falakon foltokban hiányos, ill. mállik a vakolat, az ereszaljon a vakolat nagy foltokban leesett. A belső homlokzatokon az elektromos vezetékek cseréjekor történt vakolás helyreállítása nem történt meg. A kapott tájékoztatás szerint 2002.év elején az 1.sz. felől a tetőnél a kőpárkány kidőlt, a veszélytelenítés megtörtént, de végleges helyreállítás még nem történt meg. A lépcsőházban a lépcsőfokok töredezetek. A függőfolyosók széle a járófelületen repedezett, alulról vakolat-hiányos, a kovácsoltvas korlát kissé kifelé dől, mozog.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan a VII.ker. Önkormányzat tulajdonában álló épület üres padlástere, a III. emelet felett van. A lakóház társasházzá alakítása folyamatban van. A TAO tervezetben a padlástér/szárító külön tulajdonban van. Az épület műemléki jelentőségű területen van, műemlék épület. Az értékelés során feltételeztük, hogy az értékesíthetőségnek nincs semmilyen jogi akadálya.

A padlástér/szárító bejárata a melléklépcsőházból nyílik, megközelítése a főlépcsőházból függőfolyosón keresztül, illetve a melléklépcsőn (szűk csigalépcsőn) keresztül is lehetséges. A főlépcső orsóterében felvonó telepítésére nincs elég hely.

A padlástér/szárító utcai, ill. a Dob utca 1.sz. felőli szárnya kéttraktusos, nyeregterős, ez a rész beépítés esetén jól hasznosítható. A Dob utca 5.sz. felőli szárny egytraktusos, tűzfalal, félnyeregterővel kialakított, ez kevésbé jól hasznosítható.

A padlástér/szárító egylégterű, üres padlástér, az ácsszerkezet faanyagú, székoszlopos-szelemenek, szigeteletlen. A cserépfedés helyenként hiányos, illetve töredezett. A padlástér a kémények tagolják, ezeken meghibásodás nem látható. Természetes bevilágítást néhány felülvilágító ablak biztosít. Közművek nincsenek felvezetve.

Szemrevételezés alapján a fa fedélszerkezet korának megfelelő állapotú, felújításban nem részesült. Állékonyágát veszélyeztető meghibásodások, utólagos megerősítések nem láthatóak.

A padlástér szemrevételezés alapján ismertettük, feltárások, statikai vizsgálatok nem képezték megbízásunk tárgyát.

A számítások során beépíthető padlástérként került értékelésre. A padlástér beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, építési engedéllyel nem rendelkezik.

Feltételeztük, hogy az övezeti besorolás szerint a padlástér beépíthető, parkoló szám biztosítható, így műszaki akadálya sincs a padlástér beépítésének.

A beépítésnél figyelembe kell venni a szomszédos épületek magasságához való igazodást is.

A TAO mellékletét képező alaprajz szerint a padlástér hasznos alapterülete 347 m², ez a talp- és székszelemenek közötti magasságban mért, 1,90 m feletti terület. Ez alapján a padlástér hasznosíthatósága 100 %-os, a beépíthetőséget (bruttó alapterületet) 120%-nak tekintjük, azaz a bruttó beépíthető alapterület: 416 m². A hozamértéket ez alapján számoljuk.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A Balla Ingatlan közleménye szerint: nagy átalakuláson esik át az ingatlanpiac, a szakértők azt jósolják, hogy az alku általános mértéke növekedni fog.

Az elmúlt hónapokban sokszor lehetett találkozni irreálisan magas hirdetési árakkal, akár a piaci árnál 10-15 %-kal magasabb áron is kínáltak ingatlanokat – mondta a Balla Ingatlan irodájának egyik szakmai vezetője. Az alku mértéke azonban így is csak átlagosan 5-10 % között alakult, hiszen akadtak jól árazott ingatlanok is, melyeknél vagy egyáltalán nem volt alku, vagy legfeljebb 1-2 %.

A belső kerületekben a túlárzás mértéke általában 10-20 % között változott, bár jellemzőbb volt inkább a sáv alja. Ennek az alkumértéknek az volt az oka, hogy arra számítottak az eladók, hogy úgylis valamennyit alkudni fog a vevő. Már egy ekkora túlárzás esetében is annyira lecsökkent az érdeklődők száma, hogy sok esetben gyakorlatilag nem volt hívás a lakásra – mondta a Balla Ingatlan belvárosi irodájának szakmai vezetője.

Úgy látja, elég nehéz megértetni a tulajdonosokkal, hogy az általuk kitalált „legyen magas az ár, majd hívnak és alkudnak” stratégia a jelenleg átalakulóban lévő piacon egyre kevésbé működik. Mindenesetre az alku jelen volt az eladásoknál, a szakértő szerint gyakorlatilag nem is lehetett árendemény nélkül ingatlant értékesíteni. A felkapott kategóriákban, például a másfél- és kétszobás paneleknel, a felújított téglalakásoknál, valamint a jó állapotú házaknál csak 1-5 %-os alkura nyílt lehetőség. Az alku mértéke az elkövetkező időszakban várhatóan nőni fog, hiszen nagy változáson esik keresztül az ingatlanpiac, trendforduló alakult ki. A növekvő kínálat miatt a vevők jobban tudnak válogatni a kínálatból, hosszabbra nyúlhat az értékesítési idő, és keményebbé válik az alkufolyamat a korábbinál.

Az ingatlanpiac további lassuló tendenciát mutat. Idén októberben az elmúlt 10 év legalacsonyabb értékét mutatja a Duna House keresletindexe, amely az előző havi 60 pontos érték helyett ezúttal 54 ponton zárt. Az energiaválság okozta bizonytalanság és az emelkedő kamatkörnyezet okozta finansziális nehézségek egyre szűkülő vásárlói jelenlétet eredményeznek az ingatlanpiacon.

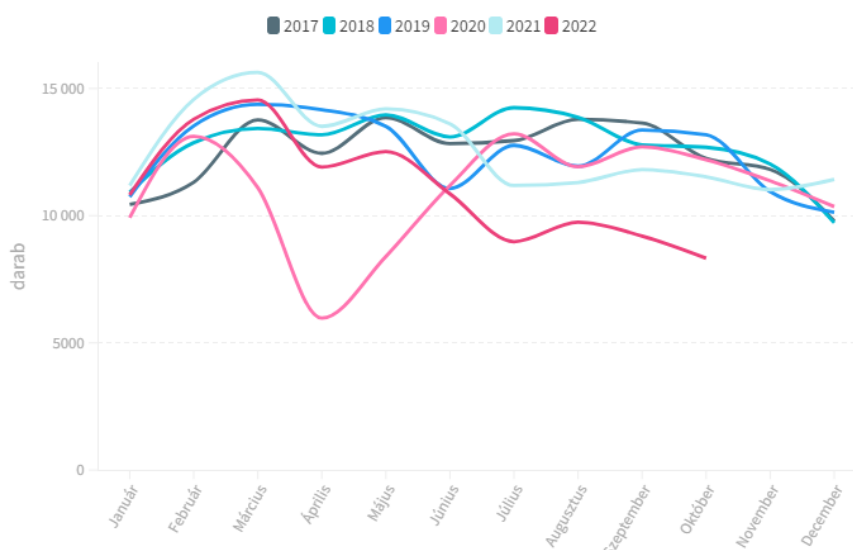
A november eleji adatok alapján októberben tovább folytatódott a magyar ingatlanpiac lassulása: csökkent az ingatlanpiaci tranzakciók száma és jelentősen visszaesett az újonnan kihelyezett lakáshitelek száma is.

Az ingatlanpiacon az egyik legfontosabb mutató az adásvételek alakulását mutató tranzakciószám. Egy felfutóban lévő piacon az áremelkedést általában legalább stagnáló, de inkább növekvő tranzakciószám szokta követni. A tranzakciószám csökkenése viszont az árak stagnálását vagy mérsékelt csökkenését vetíti előre, bár ez a hatás általában csak jelentős időbeli átfutással jelentkezik, mivel az eladók jellemzően hónapokig ragaszkodnak a még jobban pörgő piacon kijelölt áraihoz.

A Duna House szerdán közölt tranzakciószám-bebecslése alapján októberben 8 326 ingatlan cserélt gazdát, ami 28 %-os visszaesést jelent éves alapon. Ahogy az alábbi ábrán látszik, októberben volt idén a leggyengébb az ingatlanpiaci forgalom, de egy hónap kivételével május óta folyamatos a piac lassulása.

Havi tranzakciószám a magyar ingatlanpiacon

2017-2022. október, becslés



Forrás: Duna House



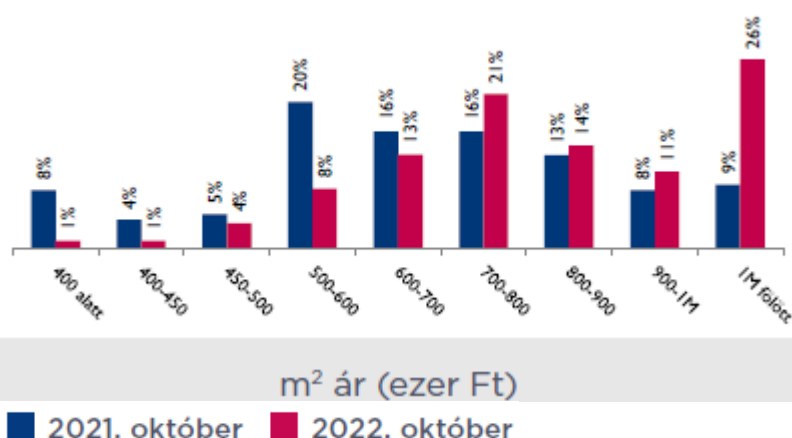
Az Ingatlan.com szintén szerdán közölt kereslet-kínálati összesítője szerint októberben országosan a kínálat enyhe növekedését a kereslet mérséklődése követte, ami megmagyarázza, hogy miért lassul a piac. Az Ingatlan.com adatai szerint az országos kínálatban október során a friss kínálat 1 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit, miközben a teljes kínálat is bővült.

Miközben egy éve október végén még csak 155 ezer ingatlanhirdetés volt elérhető a platform kínálatában, idén október végén már 165 ezer. A nagyobb kínálat viszont jóval kisebb kereslettel találkozott az egy évvel ezelőtti állapothoz képest: az eladó ingatlanok iránti érdeklődések ugyanis 40 %-kal estek vissza.

A Duna House Barométere szerint:

Az októberi tranzakciók több mint 70 %-át a pesti oldalon a 20-40 és a 40-60 négyzetméter közötti méretkategória fedi le.

Pesten az eladások 26 %-a 1 millió forint feletti négyzetméteráron realizálódott, ami az előző évi adatokhoz képest így is 17 százalékpontos emelkedést mutat. Azonos arányban (17%) vitték a vevők a 25-30, a 30-35 és a 70 millió forint feletti értéket képviselő lakásokat. Ez utóbbi aránya azonban tavaly októberhez képest 6 százalékpontot emelkedett.



A pesti oldalon értékesített otthonok kivételével a fővárosban 1 millió forintra nőtt a használt téglalapítvány lakások átlagos négyzetméterára. A belvárosban átlagosan 1,1 millió forintba került négyzetméterenként az ingatlanvásárlás, a tulajdonosok 4%-ot engedtek az alku során, de a

hirdetési áron csak minimálisan változtattak. A budai téglalakásoknál 5%-os alku mellett szintén a hirdetési ár 2%-os csökkenése tapasztalható, míg a pesti oldalon 700 ezer forintos átlagos négyzetméterár mellett a végső árból és a hirdetés során is 6-6% volt a mozgástér.

HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. október	65 977 000	983 000	1%	4%	33 263 000	684 000	3%	4%	65 893 000	891 000	4%	5%
2022. október	79 777 000	1 053 000	2%	5%	46 091 000	701 000	6%	6%	65 339 000	1 168 000	2%	4%

A budapesti ingatlanpiac felett átvette az uralmat a tágabb értelemben vett belváros. Erzsébetváros és Terézváros letaszította az élről a sokáig legkedveltebbnek tartott XIII. kerületet, amely ezúttal csak a harmadik lett a kerületek közötti népszerűségi listán. 2022. októberében a pesti belvárosban - a VI. és VII. kerületben - kötötték a legtöbb ingatlan-adásvételt. A Duna House felmérése szerint a fővárosi ingatlan-tranzakciók 88,5 százaléka a pesti kerületekben zárult, ahol átlagosan 25,3 és 83,6 millió forint között költöttek ingatlanra a vevők. A Duna House Barométerének adatai alapján ingatlantípustól és elhelyezkedéstől függően az átlagos négyzetméterárak 681-870 ezer forint között mozogtak 2022 harmadik negyedében.

Az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője szerint a kereslet és a kínálat októberi alakulása nem jelent meglepetést, ugyanis az infláció gyorsulása, a reálberek emelkedésének jelentős lassulása, a rezsizabályok változása, ezzel összefüggésben megélhetési kiadások növekedése miatt továbbra is óvatosak a lakásvásárlást tervezők. Ebben a helyzetben az eladóknak alkalmazkodniuk kell a keresleti oldalhoz, ami miatt a drágulás lassulása várható.

A kereslet csökkenéséhez jelentősen hozzájárul, hogy a jegybanki alapkamatemelések miatt nagyon megdrágultak a hitelek. A Bank360.hu összeállítása alapján a háztartásoknak nyújtott forint lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség mutatója szeptemberben 9,27 százalék volt, ami jelentős drágulás az egy évvel ezelőtti 4,7 százalékos szinthez képest. Ennek megfelelően össze is zuhant a lakáshitelek iránti kereslet a Magyar Nemzeti Bank csütörtökön közzétett hitelezési adatai szerint.

A Duna House szakemberei szerint ugyanakkor annak ellenére, hogy ezek a támogatások idén még biztosan elérhetőek, a lassulás folytatódni fog: a hitelkamatok drágulása és az energiaválság okozta bizonytalanság kerekedik felül a hatások között, és gyengébb forgalomra lehet számítani az év utolsó három hónapjában is.

Balogh László szerint novemberben sok olyan kérdés dőlhet el, ami a lakáspiac jövőjét a következő időszakban meghatározhatja, ebben a hónapban döntenek ugyanis több év végén lejáró állami támogatás (5 %-os lakásáfa-visszatérítés az újjépítésű lakásokra és otthonfelújítási támogatás) esetleges meghosszabbításáról.

Az ingatlanszakértők: az év második felében és 2023-ban már jelentős gazdasági lassulásra számítanak. Az idei év végére a munkanélküliségi ráta enyhén megemelkedhet, továbbá a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme is várhatóan csökken, amely tényezők a lakáspiaci kereslet mérséklődését vetítik előre. 2022 harmadik negyedében már több jel is arra mutat, hogy a hazai lakáspiacon fordulat következett be, előretekintve pedig a bizonytalanná váló gazdasági kilátásokkal és az emelkedő lakáshitel-kamatokkal összhangban a hazai lakáspiac további lassulására számíthatunk.

Az MNB piactudás egyeztetésén résztvevő szakemberek a kereslet folyamatos csökkenésére számítanak, és várakozásaik szerint a mélypont 2023. február–március hónapokban jöhet el a lakáspiaci aktivitást tekintve. Elmondásuk szerint jelenleg egy szétnyíló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újjépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
épület fizikai állapota	kedvező elhelyezkedés
ingatlanon belül parkolási lehetőség nincs, az épület körüli parkolás fizetős övezet	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
nem rendelkezik építési engedéllyel, melynek kimenetele bizonytalan	masszív teherhordó szerkezet
műemlék épület	
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a padlástér beépítés, után korszerűbb és hasznosíthatóbb ingatlan	felújítás közben az épület elöregedéséből származó hibák
a padlástér beépítésének lehetősége lakás céljára, hasonló jellegű ingatlanokat a befektetők előnyben részesítenek,	parkolóhely biztosítása nehézkes
a tetőtéri lakásokra nagy a kereslet, bár kivitelezési költségük általában magasabb egy normál lakás építésénél.	a megközelíthetőségének biztosítása bizonytalan, a főlépcsőház nincs kiépítve a tetőtérig, lift nincs, ennek biztosítása szükséges
a padlástér bővítésének lehetősége irodának	kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák megnövekedett társasház-építés, befektetési céllal (az iroda funkció kiépítésének lehetősége a jelenlegi COVID időszak utáni helyzetben bizonytalan)

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Az ingatlan értékelését az 5.4. pontban ismertettek alapján, beépíthető padlástérként értékeljük, a 347 m² hasznos alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	1074 Budapest, Dob u. 4. padlástér	VI. ker. Külső-Terézváros Vörösmarty u.	VI. ker. Belső-Terézváros Paulay Ede u.	VI. ker. Belső-Terézváros Jókai tér
HRSZ	34220/0/A/21			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	347	145	142	534
Adásvétel /nettó hird.ár (Ft)		51 181 102	62 047 244	249 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 32592850	ingatlan.com/ 22735311	ingatlan.com/ 32502274
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	418 739	352 973	436 952	466 292
Az ingatlan megnevezése	padlástér	padlástér	padlástér	padlástér
Jogi helyzet	önálló albetét	önálló albetét; beépíthető: 2-4 lakás	önálló albetét, 3 hrsz. tetőtér-rész; lépcsőház IV.em-ig van; beép. elvileg 2 szint	társasházi osztatlan közös tulajdonú tetőtér beruházó tulajdonában van; (bttó 534m2 beépíthető)
Építés/Felújítás éve	1857	~1900	~1900	~1900
Állapot épület	közepes-gyenge	közepes-gyenge	közepes-gyenge	közepes-gyenge
Szint	III.em.	III.em.	IV.em	III.em.
Övezet, hasznosíthatóság	Vt-V/1	Vt-V/V/2	Vt-V/V/2	Vt-V/V/2
beépíthetőség	beép.80%; szintsz.K ép.m. < 22,5 m	beép.80%; sztm. 5,5 ép.m. 21-25 m	beép.80%; sztm. 5,5 ép.m. 21-25 m	beép.80%; sztm. 5,5 ép.m. 21-25 m
Lift	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs
Építési engedély	nincs	nincs	nincs	nincs
Víz	nincs	nincs	nincs	nincs
Csatorna	nincs	nincs	nincs	nincs
Villany	nincs	nincs	nincs	nincs
adásvétel/kínálat időpontja		2022.11.hó	2022.11.hó	2022.11. hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	376 865	317 676	393 257	419 663
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 30%	rosszabb 15%	rosszabb 10%
Építési kor	1857	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- lift	Lift nélküli lépcsőház	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Felép. alapter.	347,00	kisebb -5%	kisebb -5%	nagyobb 5%
Jogi helyzet	önálló albetét	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
Építési engedély	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Fizikai állapot	közepes-gyenge	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Övezet, hasznosíthatóság	Vt-V/1 beépíthetőség/196	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Egyéb	műemlép ép. korlátozásai	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		25%	5%	15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	430 876	397 095	412 920	482 612
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:			430 876 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			347,00 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			149 513 972 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:			149 500 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

A maradványértékelési módszer a telek, padlástér vagy épület fejlesztett vagy átalakított formában történő értékeléséből áll (vagy összehasonlítással, vagy hozamszámítással), majd a számított bruttó fejlesztési értékből le kell vonni az összes olyan költséget, ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakíthassák az ingatlant. Ez magába foglalja a már létező épületrész, vagy tetőt bontását, tervezési költségeket, infrastrukturális munkákat, építési költségeket, szakértőket, finanszírozási költségeket és a ki- vagy eladás költségeit. A végeredményből le kell vonni a gyakran „fejlesztési profitnak” is nevezett, fejlesztési kockázatra félretett összeget. Ezt gyakran a fejlesztési költségek %-ában határozzák meg, és nagysága a fejlesztés tervezett befejezésének időpontjától függ. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetnie a telekért/padlástéréért.

6.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

A környék jellemezően zárt sorú beépítéssel kialakított terület, melyen többnyire lakófunkciójú épületek találhatók.

A maradványérték számítását feltételezett beépíthetőségből kerül levezetésre. A padlástér beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, továbbá építési engedéllyel sem rendelkezik.

A vizsgált ingatlan egy p+fsz+3 emeletes épület padlástere. A számítás során feltételeztük, hogy a padlástér beépíthető.

Fejlesztés paramétereit:

Fejlesztés paramétereit:	megnevezés*	padlástér h.a.ter.** (m2)	beépíthető	bruttó beép. ter.*** (m2)	korr.	nettó beép. ter. (m2)	korr.	hasznos eladható ter.**** (m2)	össz. (m2)	lakás db	Megjegyzés
padlástér	szárító	347	120%	416	0,93	385	0,90	347	347	6	átl.:
											58 m2
össz. beép.ter.				416		385		347	347	6	
								*TAO-ban szereplő megnevezés			
								**hasznos alapterület (>1,90m)			
								*** beépíthető bruttó alapter. (<1,90 alatti részt is tartalmazza)			
								****hasznos eladható alapterület (>1,90m)			

6.4.2. Az ingatlan várható fejlesztési költségei:

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségét a Hunginvest Kft. által közölt átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsioradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmazzák.

Az építési költséget társasházi, városi foghíj, ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében 575.000 Ft/m²-ben határoztuk meg.

A szakértői díjakat, tervezést, értékesítési és marketing költségeket az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően, az építési ktg. ill. a bevétel %-ban határoztuk meg.

A fejlesztői profitot a fejlesztési költségek 10%-ában határoztuk meg.

Számításaink során 12 hónap megvalósítási és értékesítési időt feltételeztünk, ezért a direkt tőkésítés módszerével számoltunk.

6.4.3. Hozamszámítás

A módszer alkalmazásánál az ingatlan jövőbeni bevételeinek és kiadásainak becsléséből indultunk ki, tekintettel a kis lakásszámmra, a direkt tőkésítés módszerét alkalmaztuk.

Bevételek:

A lakások bevétele a környéken kialakult értékesítési árak alapján került meghatározásra.

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1074 Budapest, Dob u. 3. padlástér	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u.	VI. ker. Belső-Terézváros Zichy J. u
HRSZ	34228			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	átl. 58	44	52	65
Adásvétel / hird.ár (Ft)		74 200 000	82 900 000	99 900 000
nettó ár		70 666 667	78 952 381	95 142 857
Infó forrás		ingatlan.com 33281464	ingatlan.com 33281558	ingatlan.com 33176110
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 529 371	1 606 061	1 518 315	1 463 736
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900/2021	2021	2021	2022
Állapot	új építésű tetőtér	új ép., 2 szobás, összkomfortos; ép.: felújított, liftes	új ép., 2 szobás, összkomfortos; ép.: felújított, liftes	új ép., 2 szobás, összkomfortos; ép.: felújított, liftes
Szint	tetőtér/4.em.	3. emelet/tetőtér	. emelet/tetőtér	4. emelet/tetőtér
Fűtési mód /extrák	gáz(cirkó)	gáz(cirkó)	gáz(cirkó)	hőszivattyús
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	udvari	utcai	utcai
adásvétel/kínálat időpontja		2022.11.hó	2022.11. hó	2022.11. hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	1 452 902	1 525 758	1 442 399	1 390 549
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900/2021	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	lift van	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	átl. 58	kisebb -10%	kisebb -5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	tetőtér/4.em.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	új építésű tetőtér	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	gáz(cirkó)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-10%	-5%	5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 401 179	1 373 182	1 370 279	1 460 077
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			1 401 179 Ft/m ²	
BECSÜLT PIACI FAJLAGOS ÉRTÉK KEREKÍTVE:			1 400 000 Ft/m ²	

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az ingatlanértékelési számításokban a bevételeket, és a kiadásokat mindig nettó (áfa nélküli) áron vesszük számításba, így kiküszöböljük azt a bizonytalanságot, mely az ÁFA szabályok változásából adódhat.

Maradványérték számítása:

Fejleszthető eladható alapterület			347	m ²
Fejleszthető beépíthető alapterület			416	m ²
				m ²
Eladható nettó terület (mérés alapján feltételezett 1,90 feletti bm)			347	m ²
Értékesítési ár Funkció 1. Ft/m ²	1 400 000	Ft/m ²	485 314 200	Ft
Értékesítési ár Funkció 2.	0	Ft/m ²	0	Ft
		Ft/m ²	0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			485 314 200	Ft
A fejlesztés költségei				
Fejleszthető beépíthető alapterület			416	m ²
Bontás és előkészítés	15 000	Ft/m ²	6 246 000	Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m ²	575 000	Ft/m ²	239 430 000	Ft
Építési költségek Funkció 2.	0	Ft/m ²	0	Ft
		Ft/m ²	0	Ft
Közműfejlesztési előirányzat			10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>			255 676 000	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0	15 340 560	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	5	12 783 800	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	7 670 280	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	8	23 317 651	Ft
Fejlesztői profit	A fejl. ktg-re vetített %	10	25 567 600	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			340 355 891	Ft
A fejlesztés maradványértéke			144 958 309	Ft
A megszerzés költségei		5,0	7 247 915	Ft
A padlástér nettó maradványértéke			137 710 393	Ft
A padlástér nettó maradványértéke kerekítve			137 700 000	Ft

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	149 500 000	100%	149 500 000 Ft
Hozamalapú módszer	137 700 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			149 500 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek az eltérő megközelítés ellenére hasonló értéket eredményeztek, az eltérés 8%.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti, 34228 helyrajzi számú ingatlanból a tervezett 34228/0/A/31 hrsz-ú, 347 m² alapterületű padlástérnek a becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

149 500 000,- Ft, azaz Száznegyvenkilencmillió-ötszázezer Ft + 27% áfa

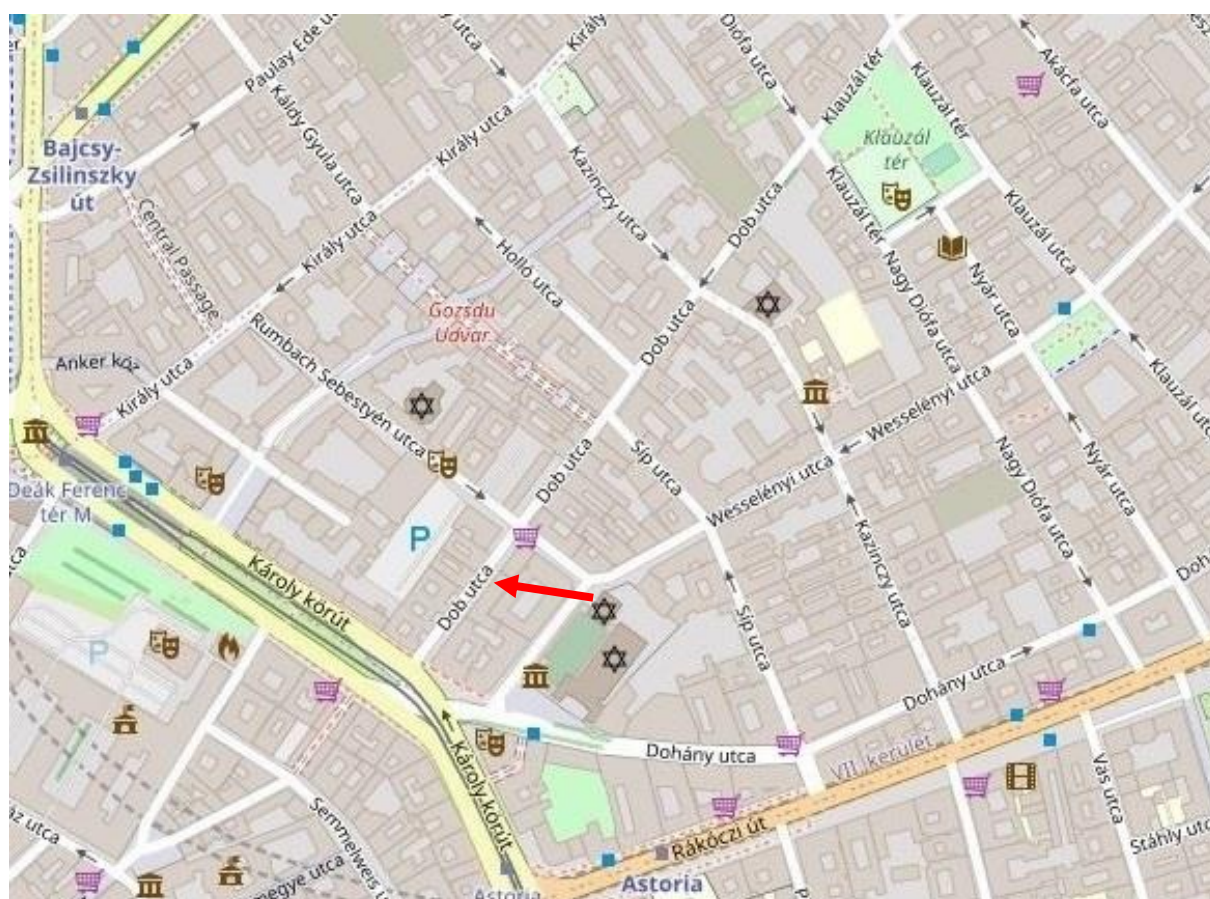
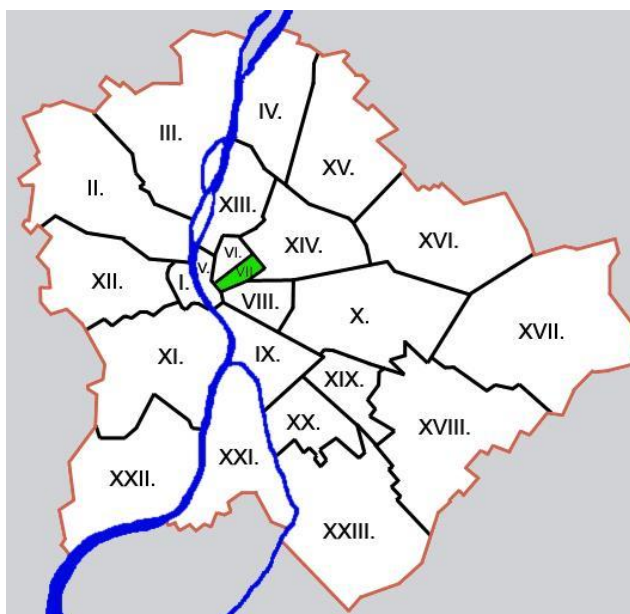
A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

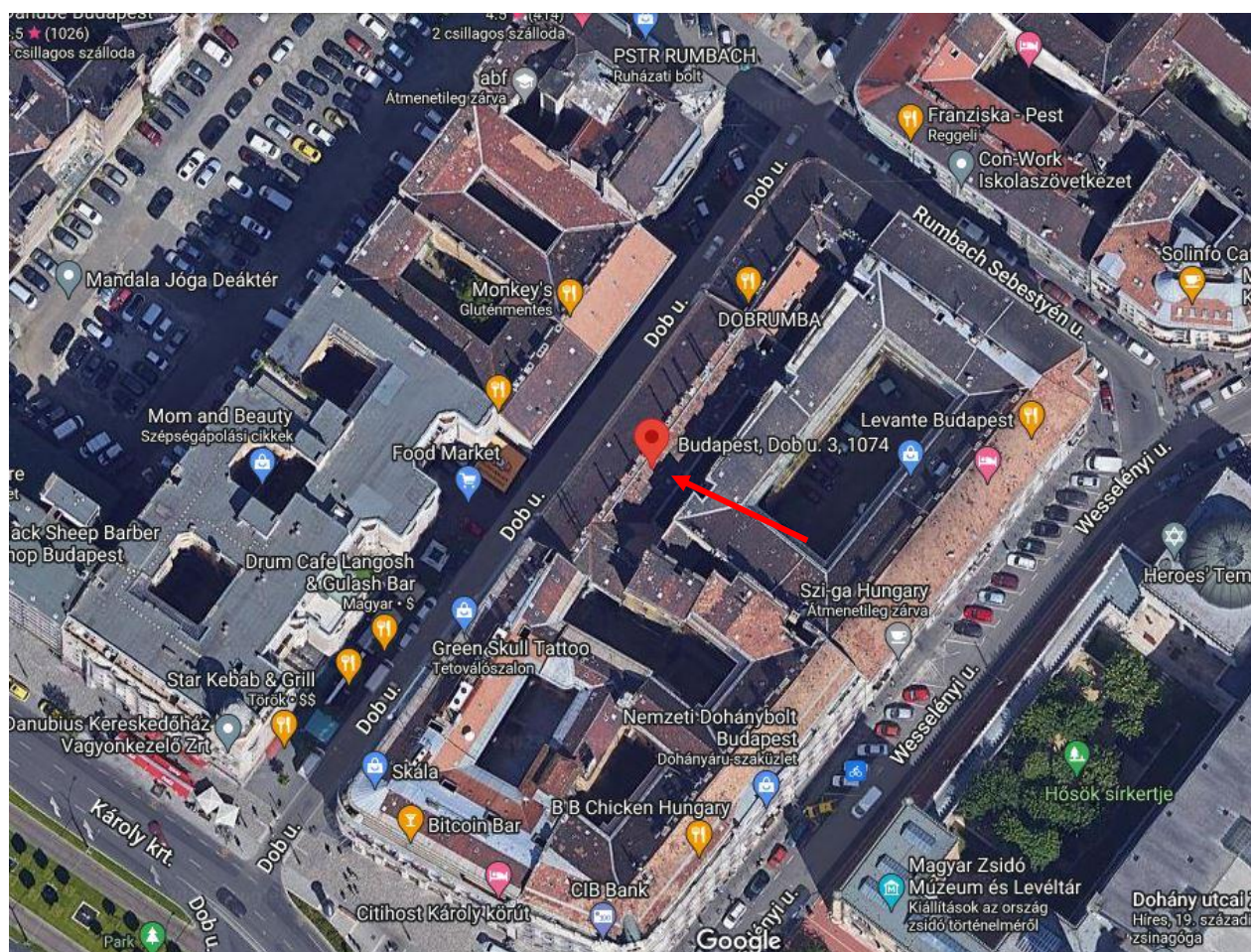
Budapest, 2022. december 02.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
 Vagyontértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2022.11.22.



Utcakép - környezet



Utcakép - környezet



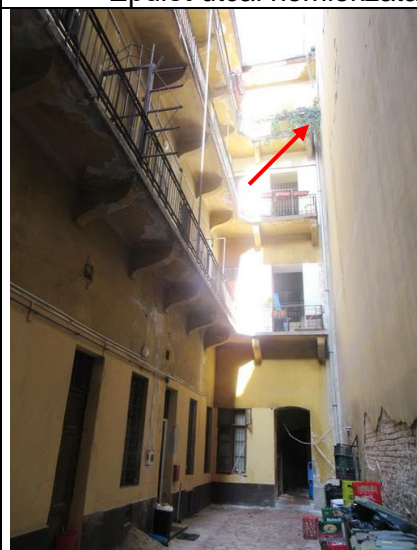
Épület utcai homlokzata – jelölve a veszélytelenítés helye



Épület utcai homlokzata - bejárat



Kapualj



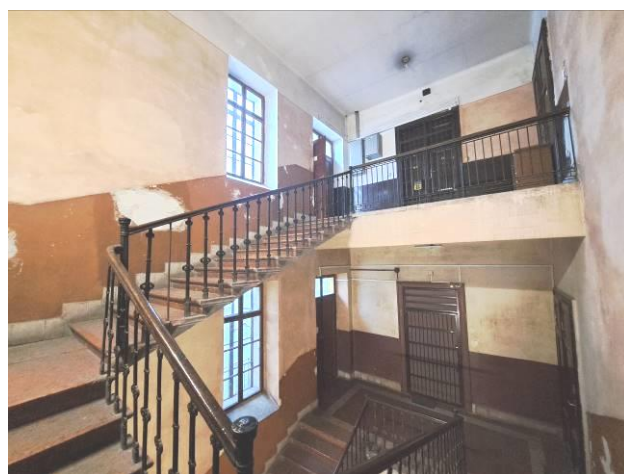
belső udvar – utcai és oldalszárnyak



tető a melléklépcsőháztól nézve a III.em-en



főlépcsőház

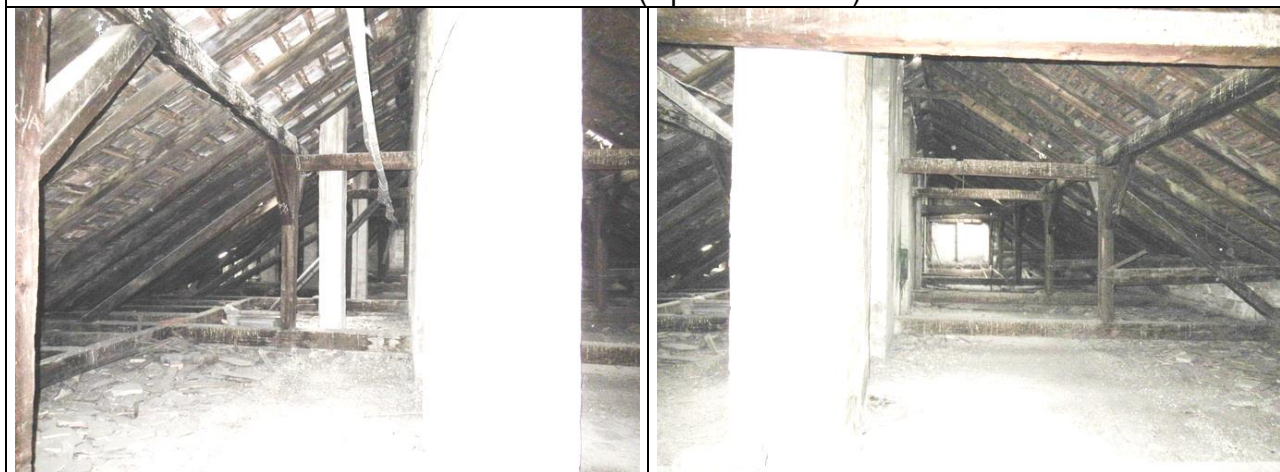


kijárat a III. emeletre

3.emelet - ereszalj	melléklépcsőház – padlástér bejárata	
melléklépcsőház	padlástér a bejáratól	
utcai szárny udvari traktusa feletti rész	főlépcsőház melletti padlástér	



lekerített tároló (lépcsőház felett)



kétraktusos utcai szárny



kétraktusos oldalszárny

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/273268/2022

2022.08.25

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34228 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 3.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

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

Kivett lakóház, udvar

0

740

0.00

1. bejegyző határozat: 110895/1/2005/04.09.15

Műemlék

2. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291789/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 178550/1993.08.06./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71069/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

12 m2 területre, VMB-142/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15

Vezetékjog

13 m2 területre, VMB-215/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

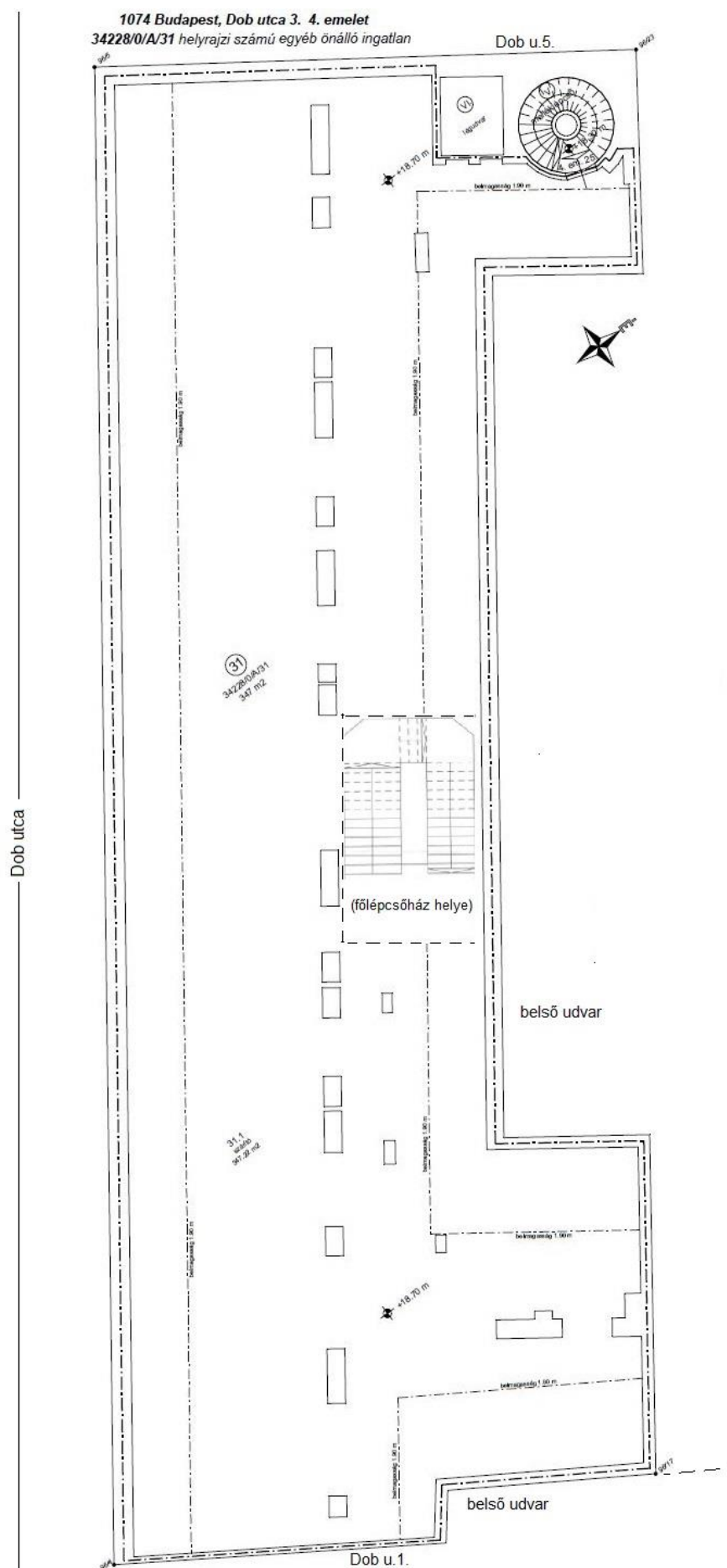
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Társasház Alapító Okirat – tervezet – kivonata:

**A 1074 BUDAPEST, DOB UTCA 3. SZÁM
ALATT TALÁLHATÓ HELYISÉGEK ÉS LAKÁSOK
TÁRSAHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA**

Az ingatlan helyrajzi száma:	34228.
Az ingatlan címe:	1074 Budapest, Dob utca 3. szám
Az ingatlan területe:	740 m ²
Alapító:	Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester)

2022.12.06.

1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester) (a továbbiakban: „**Alapító**”), mint a **Budapest 34228. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **1074 Budapest, Dob utca 3. szám** alatti ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) jelenlegi 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 740 m² területű telekből, és a telken felépítésre kerülő 23 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően **1074 Budapest, Dob utca 3.** névvel és címmel

t á r s a s h á z - t u l a j d o n t

alapítók, a jelen alapító okiratban („**Alapító Okirat**”) szabályozott feltételek szerint és **kérem a társasház alapításának bejegyzését** az ingatlan tulajdoni lapján, valamint **kérem a kialakítandó önálló ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzését a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény** (a továbbiakban: „**Ttv.**” vagy „**Társasházi törvény**”), a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: „**Ptk.**” vagy „**Polgári Törvénykönyv**”) különösen ennek közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései alapján, továbbá az **ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény** (a továbbiakban: „**Inytv.**”) valamint jelen Alapító Okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonostársak az egyes lakásokat és egyéb helyiségeket – a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közösségben maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdont veszik tulajdonba és birtokba azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen Alapító Okirat szabályozza.

A társasház tulajdonosainak közössége a – **1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti Társasház** – közös név alatt, az épületek fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, valamint önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73. § (1) bekezdése, és annak utaló szabálya folytán az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet előírásainak megfelelően a jelen Alapító Okirat kötelező mellékletét képezik a Müllner Tamás (1459/1995) földmérő által 2022. július 17. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 37/2022.).

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) értelemben a jogi személy jogképes jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illetheti meg. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. A Budapest Főváros VII. Kerület

Erzsébetváros Önkormányzata kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelenti harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

2. A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

2.1. Közös tulajdon

- 2.1.1. A tulajdonostársak – a tulajdoni hányaduk szerinti arányban – osztatlan közös tulajdonába kerül mindazon épületrész, épület-berendezés, helyiség valamint földrészlet, amelyet a jelen fejezet 2.2. pontja nem külön tulajdonként jelöl meg.
- 2.1.2. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok a jelen pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak, melyek az épületszerkezetet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a 2.2. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg.
- 2.1.3. Az alább felsorolt épületrészek stb. tekintetében az osztatlan közös tulajdonjog a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonosokat a 2.2. pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg.
- 2.1.4. A Társasházi törvény meghatározását figyelembe véve, az ingatlannak a Társasház tulajdonosai osztatlan közös tulajdonába kerülő különösen kiemelt és nevesített, I-XII. római számmal felsorolt tárgyai – amelyek a mellékelt tervrajzon megjelölésre kerültek – a következők:

Közös tulajdonú helyiségek

Tulajdonostársak megállapítják, hogy közös tulajdonban marad az a telek, amelyen a lakóépület, valamint az épületnek a műleírásban szereplő következő részei:

- I. Kapubejáró
- II. Lépcsőház
- III. Közös közlekedő
- IV. Közös közlekedő
- V. Melléklépcső
- VI. Légudvar
- VII. Független folyosó
- VIII. Közös előtér
- IX. Közös előtér
- X. Közös WC
- XI. Közös WC
- XII. Közlekedő
- XIII. Tároló
- XIV. Tároló
- XV. Tároló
- XVI. Tároló
- XVII. Tároló
- XVIII. Tároló

- XIX. Tároló
- XX. Tároló
- XXI. Tároló
- XXII. Tároló
- XXIII. Tároló
- XXIV. Telek (740 m²)
- XXV. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek
- XXVI. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- XXVII. Teherhordó falak és pillérek, lakásválasztó falak
- XXVIII. Födémek, földszinti padló szerkezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkel, az aljzatbetonnal bezárólag)
- XXIX. Fedélszék és héjazása; épületbádogos szerkezetek
- XXX. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- XXXI. Vízáraakna, vízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almérőjéig
- XXXII. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
- XXXIII. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XXXIV. Elektromos vezeték az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XXXV. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszereztetni fognak

A közös tulajdon 1.000/1.000, azaz Ezer/Ezer rész eszmei tulajdoni hányadból áll, és az egyes albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az albetétek területével arányos (A számítás módját az 1. számú melléklet tartalmazza „*Feljegyzés*”).

2.2. Külön tulajdon

- 2.2.1. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek – mint a társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze a 2.1. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszerelésekkel és berendezéseikkel együtt, az alább felsoroltak szerint. Az egyes helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az egyes helyiségek területével arányos.
- 2.2.2. Külön tulajdoni tartozék a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja.

Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek

.....

- 31. A változási vázrajzon 31. számmal jelölt **34228/0/A/31** hrsz. alatti, a Társasház 4. emeletén található összesen 347m² alapterületű Szárító, amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
31,1	szárító	347,22 m ²
terület összesen, kerekítve:		347 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 146/1.000.

A jelen Alapító Okirat aláírásának időpontjában valamennyi külön tulajdonba kerülő önálló ingatlan az Alapító kizárólagos tulajdonában áll.

3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

.....

4.8. Műemléki jelleg

- 4.8.1. A társasház épülete műemlék épületnek minősül, amelyet az ingatlanügyi hatóság 110895/1/2005/04.09.15. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett.
- 4.8.2. A társasház épülete műemléki jelentőségű területen található, amelyet az ingatlanügyi hatóság 275175/1/2007/07.10.11. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett.
- 4.8.3. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tekintetében vételi jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Törvény”) 45. § (2) bekezdésében megjelölt személyeket, amennyiben a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet.

4.9. Elővásárlás

- 4.9.1. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tulajdonjogának átruházása során más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a Törvény 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket.
- 4.9.2. A 4.9.1. pontban rögzített elővásárlási jog gyakorlása és szabályai vonatkozásában a Törvény 50-61. §-ban foglaltak megfelelően irányadóak.
- 4.9.3. A tulajdonostársak megállapodása alapján a Társasházi törvény 5. § (3) bekezdése alapján – a fentebb írtakat kivéve – a külön tulajdonban álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekre elővásárlási, előbérleti jogot NEM létesítenek.

.....

Az Alapító a jelen Alapító Okiratot, annak elolvasása és megértése után, mint akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen aláírta.

Budapest, 2022.december 6. napján

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

Alulírott, Dr. Takács Melinda ügyvéd (Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda; 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. 1. emelet 2.; KASZ-azonosító: 36069957; nyilvántartja: Budapesti Ügyvédi Kamara) **ellenjegyzem Budapesten, 2022. [...]. napján**, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanügyi Hatóság előtti eljáráshoz szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom: