

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1078 Budapest, Istvánt utca 51. földszint R-1. alatti,
33238/0/A/3 helyrajzi számú
raktárról**



Budapest, 2025. július 7.

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	13
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	13
5.2. A telek bemutatása	14
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	14
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	15
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	16
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	16
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	20
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	20
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	22
6.5. Végző forgalmi érték megállapítása	26
MELLÉKLETEK	27
térképrészletek	
fotók	
alaprajz	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1077 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmi 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: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe (tulajdoni lap):	1078 Budapest, Istvánt utca 51. földszint R-1.
Helyrajzi szám:	33238/0/A/3
Megnevezése (tulajdoni lap):	raktár
kapott adatszolgáltatás:	raktár
természetben:	életveszélyes állapotú raktár
Területe (tulajdoni lap):	222 m ² eszmei hányad 3959/10000
Értékelt tul. hányad:	1/1

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 18/2022. (XII.1.) 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 ingatlan forgalomképesnek tekintjük.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A kelezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan értébecslését 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
1078 Budapest, István utca 51. földszint R-1. alatti,
33238/0/A/3 helyrajzi számú
raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült
Forgalmi értéke kerekítve:
24 600 000,- Ft, azaz Huszonnégymillió-hatszázezer Ft + 27% áfa

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény 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 áfa törvény 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-értébecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2025. július 7.

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 ingatlan tulajdoni lapját, társasházi alapító okiratot és alaprajzot megkaptuk. A helyszínen az alapterületet nem ellenőriztük az életveszélyes állapot miatt. 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 korábbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető, a Megbízó részről kapott információ szerint jogi változás nem történt.
4. A jelen aktualizálás során szemle nem történt. A Megbízó tájékoztatott, hogy a vizsgált ingatlanon sem jogi, sem műszaki változás nem következett be. Ennek megfelelően a korábbi 2022.11.17-én végzett helyszín szemle megállapításait, valamint a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott információkat változatlanul elfogadjuk. A korábbi szemlén az állag meghatározása szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Az épület földeme leszakadt, láthatóan életveszélyes állapot áll fenn. 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, 2025. július 7.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

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 is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) 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.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépíthető területek 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 területek 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, 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 megállapításánál 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

A jelen aktualizálás során szemle nem történt. A Megbízó tájékoztatott, hogy a vizsgált ingatlanon sem jogi, sem műszaki változás nem következett be. Ennek megfelelően a korábbi 2022.11.17-én végzett helyszín szemle megállapításait, valamint a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott információkat változatlanul elfogadjuk.

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, társasházi alapító okirat, alaprajz
Továbbá a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda által 2018. július 10. napján kiállított bontási javaslat a vizsgált ingatlanra.

A helyszínen az alapterületet nem ellenőriztük az életveszélyes állapot miatt, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.11.07		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, Istvánt utca 51. földszint R-1.		
(természetben):	1078 Budapest, Istvánt utca 51. földszint R-1.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33238/0/A/3		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	222 m ²	eszmei hányad	3959/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1 VII.ker. Önkormányzat 1/1		
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház - az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	Nem tartalmaz bejegyzést		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33238/0/A/3 hrsz-ú, 222 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben az belső udvarról közelíthető meg, önálló épület, mely önállóbejárattal rendelkezik, elkülönülve a főépülettől.

Társasház Alapító Okirat (készült 1997.10.30-án), továbbá Társasház Alapító Okirat módosító határozat is rendelkezésünkre áll, mely alapján nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

1997.11.10-i Társasház alapítási határozat

3./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 fszt.R-1 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: raktár, terület: 222 nm, eszmei hányad: 3959/10000, tulajdoni forma:

önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

1997.10.30-i

3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt R-1 jelű kettő előtérből, kettő raktárból, irodából, öltözőből, W.C.-ből és zuhanyzóból álló 221,62 m² kerekítve 222 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 3959/10.000 hányad.
2. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

A TAO alapján a külön tulajdonban álló raktárra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

Az ingatlan értékeléséhez korábbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető, a Megbízó részről kapott információ szerint jogi változás nem történt

Természetben életveszélyes állapotú raktár. A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda által 2018. július 10. napján kiállított javaslata szerint az épület felújítása gazdaságilag nem éri meg, bontását javasolják.

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 Ln-1/1 övezetbe tartozik:



2.sz. melléklet

Az övezeti előírások

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
2	Terrület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet	A telek					Az épület				
3	neve	jele	beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapterülete (m)	legnagyobb beépítettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb szint-szám alapterülete (db)	legnagyobb szint-szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
4	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
5		Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□/30)
6		Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
7		Ln-1/4	SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
8		Ln-1/E	O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
9	kisvárosias, szabadonálló	Lk-2/1	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□/25)
10	varosközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
11		Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
12		Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
13		Vt-V/4	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
14	intézmények, szabadonálló	Vt-2/1	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)
15	honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	K-Hon	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
16	oktatási központok	K-Okt	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
17	közpark	Z-FK	-	-	3	-	-	20	K (1)	K (1)	-	-
18	zöldkert	Z-KK	-	-	3	-	-	60	K (1)	K (1)	-	K (5)

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

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-korrekciót 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.

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.

(8) Nem vehető figyelembe a parkolóhely a (7) bekezdés szerinti biztosításánál:

a) parkológép, gépkocsiemelő-berendezés,

b) felszíni parkolóhely, kivéve a mozgáskorlátozottak parkolóhelyét,

c) közforgalom elől el nem zárt magánúton, kivéve településrendezési szerződés alapján kialakítottan.

(9) Csökkenthető az elhelyezendő személygépjárművek száma:

a) településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel, legfeljebb

aa) Belső Erzsébetvárosban lakás esetén 30%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 50 %-kal.

ab) Középső Erzsébetvárosban lakás esetén 20%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 40 %-kal.

ac) Külső Erzsébetvárosban lakás esetén 10%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 30 %-kal.

4. melléklet

Járművek elhelyezése

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden önálló rendeltetési egysége után;
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0–100 m²-ig minden megkezdett nettó 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után;
3. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló) önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után;
4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztótérének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is);
5. bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;
6. felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;
7. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, báb-, filmszínház, ope-raház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után, (I.4.) pontot kell alkalmazni, ha a vendéglátás a jellemző funkció, azaz nem csak a kulturális és szórakoztató tevékenységek szünetében, hanem az folyamatosan elérhető);
8. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek, lelatóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény esetén az OTÉK 4. melléklet alapján;
9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek: OTÉK 4. melléklet alapján;
10. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;
11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;
12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után;
13. kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló minden 10 férőhelye után.
14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 20 m²-e után;
15. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján,
16. Nem kötelező biztosítani közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetében személygépjármű elhelyezését.

II. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez autóbusz-várakozóhelyet.

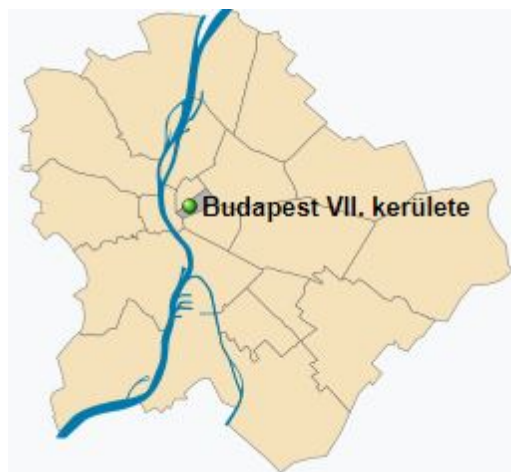
III. Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani:

1. lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden rendeltetése után,
 2. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona) minden 5. vendégszoba után,
 3. iroda önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után
 4. vendéglátás vendéglátó egység fogyasztó terének minden megkezdett 50 m² alapterülete után.
 5. kollégium minden megkezdett 15 szobaegysége után
 6. Kerékpáronként legalább 0,7 m² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m²-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.
 7. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez a III. 1-5. eseteken túl kerékpár elhelyezését.
- IV. Nem kell biztosítani járműtároló- és gépészeti helyiségekhez jármű elhelyezését.

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 - 52 362 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 lakásállományával, 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 társasház, melyben a vizsgált ingatlan található, Külső Erzsébetváros Ligetváros nevű részének határán, közel a Dózsa György úthoz közel az István utca 51. szám alatt helyezkedik el, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan nagy forgalmú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint BKV autóbuszokkal.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A társasház 542 m²-es, szabályos alakú, sík felületű köztestelken épült, utcafronton álló, zárt sorú beépítésű, L alaprajzú lakóházzal, valamint a hátsófrontra közel „L” alakban épített földszintes raktár épülettel, továbbá betonozott, kis alapterületű belső udvarral.

Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, L alaprajzú épület, 1890 körül épült pince+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, lift nincs. A pincészinon tárolók vannak, a földszint utcai szárnyában 1 db üzlet és 1 db vendéglátó helyiség van, az udvar felől és a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 6 db lakás. A vizsgált ingatlan belső udvarról közelíthető meg, önálló épület, mely önálló bejáratral rendelkezik, elkülönülve a főépülettől.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarccs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregteretű, cserépfedés
Lépcső:	2 karú műkö lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	gipsztukkókkal díszített, kváderes, kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap van
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33238/0/A/3 hrsz-ú, 222 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben az utcai traktusban helyezkedik el, udvari bejárattal rendelkezik, több helyiségből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	fém szerkezetű kapu, hagyományos fa ablakok
Födém	zárófödém fagerendás, helyenként leszakadva
Falak	tégla
Belső falfelületek	vakolt
Padlóburkolat	simított beton
Közműellátottság	nem ismert
Közmű-mérők	villanyóra
Fűtés:	elektromos radiátor, feltehetően nem működik
Víz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	nem ismert
Egyéb	nincs
Fizikai állapot	30%

Összefoglaló megjegyzések az ingatlan állapotáról:

Az ingatlan fizikai állapotát a fényképfelvételek jól dokumentálják. Az alábbiakban, a teljesség igénye nélkül, a „fontosabb” értékmódosító tényezőket foglaljuk össze:

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, valamint a közműorák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

Fizikai állapot:

A raktár megnevezésű ingatlan láthatóan több éve nem használt, természetben életveszélyes állapotú, mely használatra alkalmatlan. Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy a födémeket is lebontva, esetleg a függőleges tartófalakat megtartva, újra építeni, vagy teljes lebontás után újra építést jelent, esetleg egy új funkció kialakítása lehetséges.

A fizikai állapot: 30%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

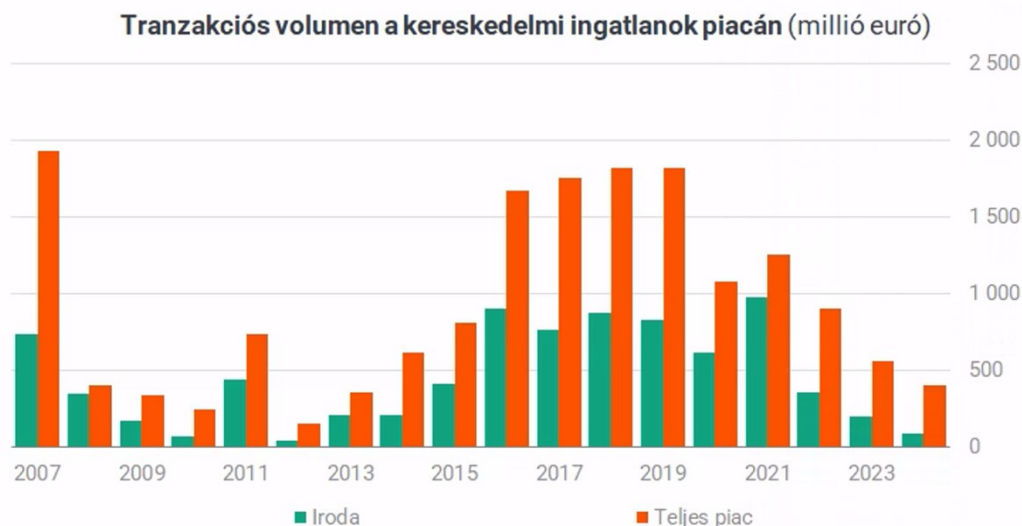
szint	megnevezés	nettó alapter.	red. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
Fsz. R-1	iroda	10,67	10,67		10,67
	öltöző	13,69	13,69		13,69
	raktár	12,31	12,31		12,31
	előtér	2,73	2,73		2,73
	zuhany	1,38	1,38		1,38
	WC	0,90	0,90		0,90
	Előtér	45,68	45,68		45,68
	raktár	134,26	134,26		134,26
alaprajzi alapterület összesen:					222
TAO-ban szereplő alapterület:					222
Számítás alapját képező alapterület:					222

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A kereskedelmi ingatlanok (irodák, szállodák, kiskereskedelmi egységek, ipari- és logisztikai ingatlanok) piacának alakulása egy fontos, de kevésbé elemzett, kevésbé szem előtt lévő része a gazdaságnak. A különböző nem lakáscélú ingatlanok kereskedelme jó látteletet ad a gazdaság állapotáról, ugyanakkor befektetői szempontból is fontos nyomon követni a piac alakulását: a tranzakciók száma, értéke nagyban befolyásolja a piacon lévő ingatlanok értékét is. Ez egy ingatlanokkal foglalkozó alapkezelőnek azért is különösen fontos, mert az ingatlanok értékének változása befolyásolja a befektetési alapok hozamát – nem mindegy, hogy a piac fellendülőben van vagy éppen eltűnik belőle a kereslet.

Az ingatlanpiac helyzetének elemzése azonban koránt sem ennyire egyszerű: a különböző eszközosztályok (például iroda, kereskedelmi ingatlan, szálloda) helyzete jelzetős eltéréseket mutathat – most mégis inkább az összképre koncentrálok, nem részletezve az egyes eszközosztályok sajátosságait (például a feldolgozóipar gyengélkedésének, a növekvő kiskereskedelmi forgalomnak vagy a home office terjedésének hatását).



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB, Regős Gábor, Portfolio

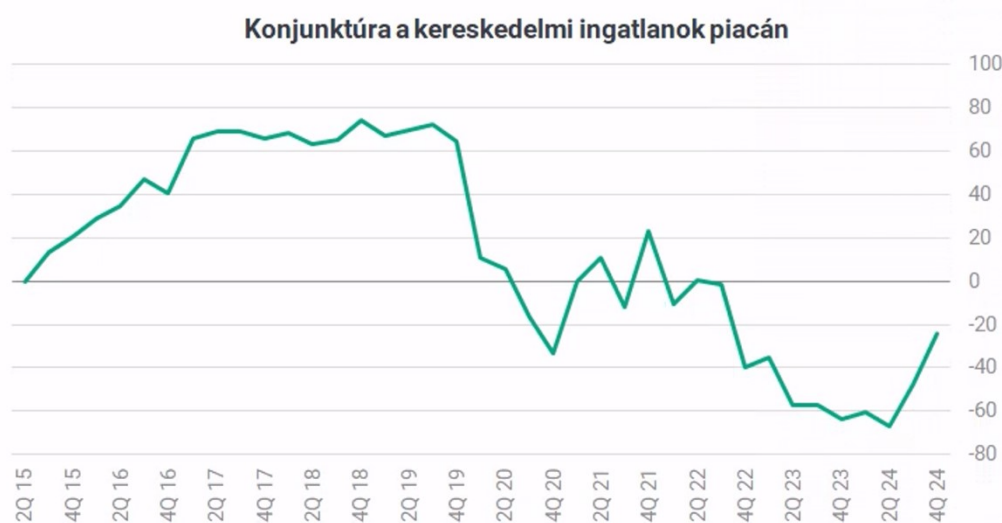
A magyar kereskedelmi ingatlanpiac 2024-ben gyenge évet zárt. Az MNB adatai szerint a tranzakciós volumen a 2022-es 905 millió és a 2023-as 559 millió euró után mindössze 405 millió eurót tett ki. Ez a befektetési érték 2016 és 2021 között minden évben meghaladta az 1000 millió eurót. Különösen is gyenge, 85 millió euró volt az iroda típusú ingatlanok forgalma – rekord években ennek a forgalomnak a tízszeresét produkálta a piac. Tavaly tehát kevés tranzakció volt jellemző, nem tolongtak a befektetők, hogy újabb és újabb összegeket költhessenek el a magyar piacon. A tavalyi helyzet ugyanakkor nem unikális: a 2008-as válságot és az azt követő éveket hasonlóan pangó piac jellemezte.

De vajon mi várható az ingatlanpiacon? Jön már a fellendülés? Vagy továbbra is pangás lesz? Ennek előrejelzéséhez először is a piaci szereplők várakozásait, majd pedig a makrogazdasági indikátorok várható alakulását hívom segítségül. A piaci szereplők várakozásait az MNB Kereskedelmiingatlan-piaci Jelentésében szereplő, a RICS által készített felmérés alapján mutatom be. A felmérésben negyedévente kérnek meg szakértőket arra, hogy értékeljék a hazai kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetét.

2024 negyedik negyedévében a piaci szereplők meglehetősen megosztottak voltak: a válaszadók 29 százaléka erős visszaesésre számított, 21 százalék szerint a ciklus alján vagyunk, míg a válaszadók fele azt mondja, hogy a piac már a kezdeti fellendülés szakaszában van. Ez első ránézésre jelentős

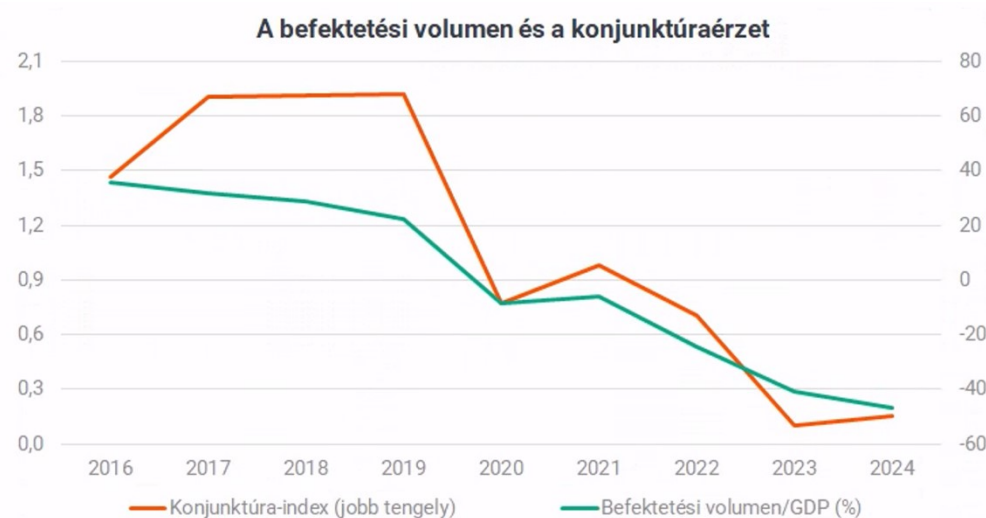
bizonytalanságot mutat a válaszadók körében: a megkérdezettek egyik fele rossznak ítéli a piac helyzetét (visszaesik, mélyponton van), másik fele viszont már lát némi fellendülést. A helyzetértékelésnél azonban koránt sem szabad csak egyetlen negyedév válaszaiból kiindulni: az előző negyedévek a kezdeti fellendülést érzékelők aránya a mostaninál sokkal kisebb volt, 13, illetve 33 százalék, azaz azóta mindenképpen optimistábbak lettek a válaszadók. Ez alapján tehát bízhatunk az ingatlanpiac fellendülésében.

Érdekes azonban ennél a kérdőíves felmérésnél egy kicsit jobban is elidőzni. A kérdőív válaszaiból készíthetünk egy ingatlanpiaci bizalmi indexeit, melynek értéke -100 és +100 közötti értéket vessz fel. A -100 azt jelenti, hogy mindenki szerint a ciklus alján van az ingatlanpiac helyzete, míg a +100 esetén mindenki azt mondja, hogy az ingatlanpiac a csúcán van.



Forrás: RICS, MNB, Regős Gábor saját számítása, Portfolio

Jól látható, hogy az ingatlanpiaci konjunktúraérzet 2014-2016-ban fokozatosan javult, majd 2017-től 2019 végéig stabilan magas szinten állt. 2020-ban a koronavírus megjelenésével azonban átmeneti fordulat következett be, míg 2022. végétől az energiaválságból és háborúból következő inflációs válság mélypontot okozott az ingatlanpiaci konjunktúraérzetben. Innen indult meg a tavalyi harmadik negyedévben a lassú kilábalás – még negatív a helyzetmegítélés, de már nem annyira, mint korábban.



Forrás: MNB, Regős Gábor saját számítása, Portfolio

De a fenti konjunktúraindex alkalmas-e egyáltalán a kereskedelmiingatlan-piac helyzetének bemutatására? Ehhez érdemes összevetni a tranzakciók értékét az index értékével. Ehhez azonban a tranzakciók értéke helyett érdemes azok GDP-hez viszonyított arányát vizsgálni, hiszen egy 10 évvel ezelőtti érték mást jelent, mint egy mai érték. A tranzakciók GDP-hez viszonyított értékére 2016 és 2024 között van adat. Ez az adat igen erősen korrelál a konjunktúramutató értékével, a korreláció értéke 0,955. A konjunktúraérzet tehát jó leképezője a piaci helyzetnek. Kevésbé jó előrejelzője azonban a konjunktúramutató a jövőnek – a korrelációs együttható a konjunktúramutató egygel korábbi értéke és a tranzakciós volumen között „mindössze” 0,692.

Érdemes tehát megvizsgálni a konjunktúramutató értékét befolyásoló tényezőket – azaz mi határozza meg, hogy mennyire erős az adott negyedévben a kereskedelmiingatlan-piac. Ehhez a következő változókkal számítottam ki a konjunktúramutató korrelációját:

- Éves alapú GDP-növekedés
- Éves alapú infláció
- 3 hónapos BUBOR
- Az Eurostat ESI-indikátora (gazdasági konjunktúramutatója) Magyarországra
- Az Eurostat ESI-indikátora az eurózónára

A legerősebb korreláció a 3 hónapos BUBOR-ral adódott, itt a korreláció együttható értéke -0,75 volt, azaz leginkább a kamatkörnyezet az, ami meghatározza a piac állapotát, a magas kamatszint nincs jó hatással a tranzakciós volumenre: drága forrást szerezni és az alternatív befektetési formák is jobb hozammal kecsegtetnek.

A második legerősebb korreláció a magyar konjunktúramutatóval volt, értéke 0,74. Azaz meghatározó az ingatlanpiac szempontjából, hogy a gazdaság egésze mennyire érzi jónak a gazdaság ciklikus helyzetét. A harmadik legerősebb korreláció az eurózóna konjunktúramutatójával volt, itt az együttható értéke 0,53. Ettől nem sokkal marad el az inflációval vett korreláció erőssége, -0,51 az együttható. Meglepően gyenge, de pozitív az együttmozgás a GDP-vel, itt az együttható értéke 0,42.

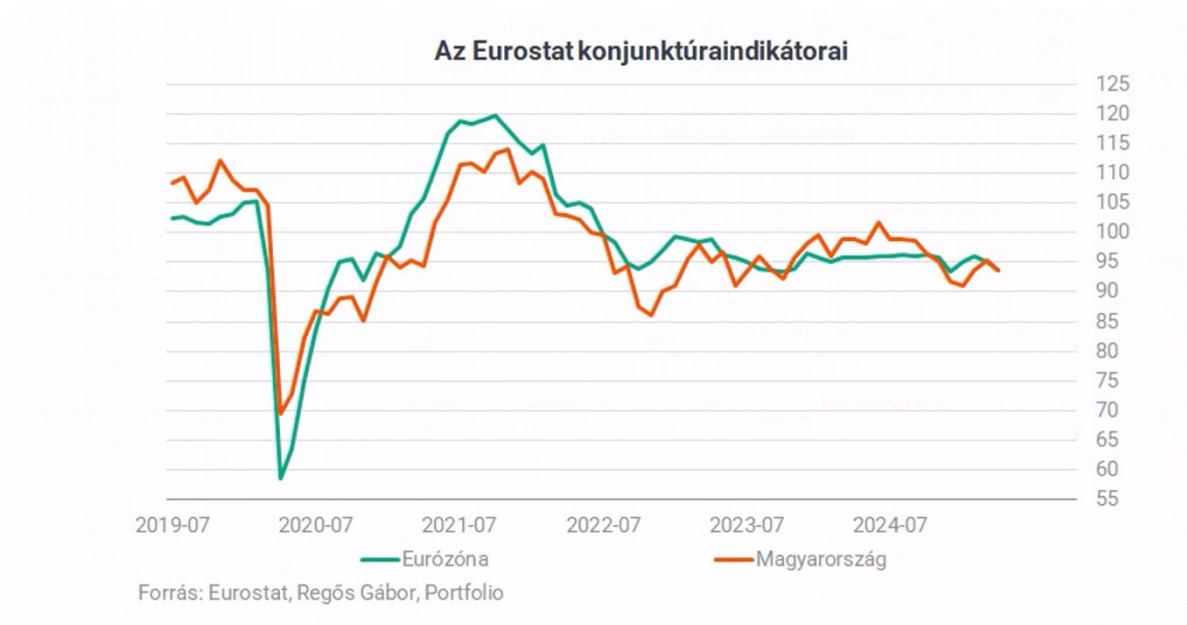
Érdemes tehát megnézni a fenti változók várható alakulását, hiszen ez alapján vonhatunk le következtetéseket az ingatlanpiac jövőjére vonatkozóan. A kamatkörnyezet a 2022-2023-as csúcsához képest hazánkban érdemben csökkent – 2022 decemberétől 2023. májusáig 16 százalékos felett volt a 3 hónapos BUBOR. Ehhez képest a mostani 6,5 százalékos BUBOR bár nem alacsony, de jóval mérsékeltebb, már teret tud nyitni a tranzakciók bővülésének (csökkent az alternatív eszközök hozama).

Az ingatlanpiaci konjunktúra korrelációja más gazdasági mutatókkal

	Korreláció
Konjunktúra Magyarország	0.74
Konjunktúra eurózóna	0.53
GDP volumenváltozása (év/év)	0.42
Infláció (év/év)	-0.51
3 hónapos BUBOR	-0.75

Forrás: Regős Gábor saját számításai, Portfolio

Az Eurostat által készített konjunktúramutatók semmiképpen sem mutatnak nagyon pozitív képet a gazdasági helyzetről – de nagyon negatív sem. A konjunktúraérzet mindkét térségben 100 alatt van (azaz inkább pesszimista képről árulkodik) – érdekesség, hogy az érték mindkét területen 93,6, azaz az eurózónában és Magyarországon pontosan ugyanolyannak ítélik meg a gazdasági konjunktúrát. A mostani konjunktúrahelyzetnél jobb volt a konjunktúrahelyzet a koronavírust megelőzően, de azt követően is. Sokkal kedvezőtlenebb helyzettel szembesülhettünk ugyanakkor a koronavírus kitérését követően és az orosz-ukrán háború kirobbanásakor. Ez alapján tehát nem indokolt, hogy az ingatlanpiac mélyponton legyen, de azért csúcsról sem beszélhetünk.



Az infláció kapcsán egy valamivel 4 százalék feletti pénzromlásról beszélhetünk – ez persze részben mesterségesen van alacsonyan tartva az árrésstopok segítségével. Bár a mostani 4,2 százalékos infláció nem alacsony, de nem is magas – különösen az elmúlt évek kétszámjegyű inflációi után. Ez tehát inkább arra utal, hogy az ingatlanpiacnak lassan felfelé kellene ívelnie. A GDP kapcsán több éve gyakorlatilag stagnálást, esetleg minimális növekedést látunk. Ez mélypontot szintén nem indokol, de kirobbanó növekedést sem alapoz meg.

A makrogazdasági tényezők tehát összhangban a szakértők megítélésével, kezdenek lassan és fokozatosan a kereskedelmi ingatlanok piacának bővülése irányába hatni. Ez a bővülés azonban várhatóan nem lesz robbanásszerű, inkább lassú és megfontolt, hiszen mint láttuk sem a gazdasági növekedés, sem a konjunktúraérzet nem ad alapot egy erős bővülésre. Ha végre visszatérne a várva várt gazdasági növekedés, az sokat tudna segíteni az ingatlanpiacon is.

forrás: portfolio.hu 2025.05.28.

6.2. Ingatlanpiaci szempontok

A raktár megnevezésű ingatlan természetben életveszélyes állapotú, mely használatra alkalmatlan. A vizsgált ingatlan több lehetőséget biztosít, esetleges bontást követően az eredeti állapot raktár visszaállítása, vagy funkció váltás mellett a terület bővítése, az épület területének tovább növelése, esetlegesen lakás, vagy iroda céljára.

Gyengeségek	Erősségek
ingatlanon belül parkolási lehetőség nincs, az épület körüli parkolás fizetős övezet	kedvező Városliget közeli elhelyezkedés,
életveszélyes fizikai állapotú, használatára alkalmatlan	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
nem rendelkezik építési engedéllyel, melynek kimenetele bizonytalan	önálló albetét
más rendeltetési cél esetén társasház alapító okirat módosítása nehézkes	önállóan belső udvarról megközelíthető
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a terület beépítés, után korszerűbb és hasznosíthatóbb ingatlan/ok	felújítás közben a főépület elöregedéséből származó hibák, közmű fejleszhetőségének kockázata
a terület beépítésének lehetősége lakás céljára, hasonló jellegű ingatlanokat a befektetők előnyben részesítenek,	parkolóhely biztosítása nehézkes
a belvárosi lakásokra nagy a kereslet, bár bővítés esetén a kivitelezési költség általában magasabb, mint egy normál lakás építésénél.	kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák megnövekedett társasház-építés lelassult befektetési céllal

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. A pontos házszám közlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

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

Az ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 222 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, az 5.4. pontban ismertetett adottságok figyelembevételével.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1078 Bp.István u.51. fsz.R-1.	VI. ker. Középső-Erzsébetváros Vörösmarty u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Erzsébet krt.	VIII. ker. Külső-Erzsébetváros Garay utca	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VI. ker. Külső-Terézváros
HRSZ	33238/0/A/3					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	222	216	1102	210	448	695
Adásvétel / hirdetési ár		79 900 000	399 000 000	59 990 000	54 900 000	120 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 33505314	ingatlan.com/ /34419653	ingatlan.com/ /34542816	oc.hu/ B1000444	ingatlan.com/ 34377305
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	262 570	369 907	362 069	285 667	122 545	172 662
Az ingatlan megnevezése	raktár	raktár	raktár	üzlethelyiség	padlástér	padlástér
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	életveszélyes	felújított	használatatlan /felújítandó	közepes állapotú	3 oldalon félnyereggető; beépíthető: 6-9 lakás	felújítandó, nettó beépíth. 695 m ²
Szint	földszint	szuterén	pince+fszt	szuterén	V.szint	IV. szint
Fűtési mód /extrák	nincs	gázkazán	nincs	gázkazán	nincs	nincs
utcai / udvari	udvari	utcai	udvari	utcai	udvari	udvari
Megközelítés	gyalogosan	gyalogosan	gyalogosan	gyalogosan	gyalogosan	gyalogosan
Jogi helyzet	önálló albetét	2 önálló albetét	önálló albetét	önálló albetét	osztatlan közös	önálló albetét+ép.eng.
Közművek	villany, víz, csatorna	összközmű	víz, villany, csatorna	összközmű	villany	nincs
adásvétel/kínálat időpontja		2025.07.hó	2025.07.hó	2025.07.hó	2025.07.hó	2025.07.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	236 313	332 917	325 862	257 100	110 290	155 396
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -10%	jobb -20%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Megközelíthetőség	gyalogosan	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	222	hasonló 0%	nagyobb 15%	hasonló 0%	nagyobb 10%	nagyobb 10%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	rosszabb 10%	rosszabb 5%	rosszabb 10%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
utcai / udvari	udvari	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	bontandó, felújítandó	jobb -30%	jobb -10%	jobb -30%	jobb -10%	jobb -10%
Jogi helyzet (1/1 tulajdon, építési engedély)	önálló albetét	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	jobb -10%
Közművek	villany, víz, csatorna	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 10%	rosszabb 15%
korrekciók összesen:		-45%	-10%	-35%	25%	0%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	187 351	183 104	293 276	167 115	137 863	155 396
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					187 351 Ft/m ²	
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:					147 520 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					222 m ²	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK:					32 749 545 Ft	
Életveszélyes állapot miatti korrekció:					-25 %	
Korrigált forgalmi érték:					24 562 159 Ft	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					24 600 000 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/padlástérért.

6.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

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

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

A vizsgált ingatlan egy belső udvari L alakú raktár nettó 222 m² területének tovább bővítése több szinten lakások céljára. A számítás során feltételeztük, hogy a bővítés megvalósítható.

Fejlesztés paramétere:

1078 Bp.István u.51. fsz.R-1.

Alapadatok:

Építési övezet	Ln-1/1
beépíthetőség (felsz.felett)	80 %
Legnagyobb szintszám	(K) 5 db
zöldfelület mértéke	20 %

Telek területe:	542 m ²
Legnagyobb beépítettség max.:	1734,4 m ²
Lakóépülettel beépített bruttó ter.:	556 m ²
Fennmaradó beépíthető bruttó:	1178,4 m ²
Fennmaradó beépíthető nettó:	1060,56 m ²
Albetét területén nettó beépíthető: (1 szinten)	222 m ²
Albetét területén nettó beépíthető: (4 szinten)	888 m ²

Fejlesztés paramétere:	megnev.	ter. (m ²)	beépíthető	nettó beép.ter. (m ²)	korr.	hasznos eladható ter. (m ²)	össz. (m ²)	lakás db	
albetét	raktár	222	4 szint	888	0,75	666	666	10	/átl.66m ² /
		össz. beép.ter.		888		666	666	10	

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 rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmaznak.

Az építési költséget társasházi épületekre vonatkozóan, a lakások esetében 769.600 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 lakásszámra, a direkt tőkésítés módszerét alkalmaztuk.

Bevételek:

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

A környéken eladható új lakások fajlagos árai:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1078 Bp.István u.51. fsz.R-1.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Rottenbiller utca	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Osvát u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Verseny utca
HRSZ	33238/0/A/3			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	66	54	49	66
Adásvétel / hird.ár (Ft)		80 857 143	95 428 571	92 000 000
Infó forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
		34816026	33087426	3324873
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 612 939	1 497 354	1 947 522	1 393 939
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900/2025	2025	2026	2025
Állapot	új építésű	új építésű	új építésű	új építésű
Szint	Fsz. - .em.	3.emelet	6. emelet	2. emelet
Fűtési mód /extrák	hőszivattyús fűtés	mennyezeti hűtés-fűtés	hőszivattyús fűtés	elektromos fűtőpanel
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
adásvétel/kínálat időpontja		2025.07.hó	2025.07.hó	2025.07.hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	1 532 292	1 422 487	1 850 146	1 324 242
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
Építési kor	~1900/2025	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	belső udvarról, +lifttel	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	66	kisebb -5%	kisebb -5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	Fsz. - .em.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	új építésű	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	korszerű	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
korrekciók összesen:		-5%	-15%	10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 460 218	1 351 362	1 572 624	1 456 667
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			1 460 218 Ft/m²	
BECSÜLT PIACI FAJLAGOS ÉRTÉK KEREKÍTVE:			1 460 000 Ft/m²	

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.

Fejleszthető nettó alapterület 1 szinten			222	m ²
Fejleszthető beépíthető nettó alapterület			888	m ²
				m ²
Eladható nettó terület			666	m ²
Értékesítési ár Funkció 1. Ft/m ²	1 460 000	Ft/m ²	972 360 000	Ft
Értékesítési ár Funkció 2.	0	Ft/m ²	0	Ft
		Ft/m ²	0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			972 360 000	Ft
A fejlesztés költségei				
Fejleszthető beépíthető alapterület			888	
Bontás és előkészítés			10 656 000	Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m ²	769 600	Ft/m ²	683 404 800	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>			704 060 800	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0	42 243 648	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	5	35 203 040	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	4,0	28 162 432	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	8	64 773 594	Ft
Fejlesztői profit	A fejl. ktg-re vetített %	10	70 406 080	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			944 849 594	Ft
A fejlesztés maradványértéke			27 510 406	Ft
A megszerzés költségei		6,0	1 650 624	Ft
A padlástér nettó maradványértéke			25 859 782	Ft
A vizsgált ingatlan nettó maradványértéke kerekítve			25 900 000	Ft

6.5. Végző forgalmi érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	24 600 000	100%	24 600 000 Ft
Hozamalapú módszer	25 900 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			24 600 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek az eltérő megközelítés ellenére közel hasonló értéket eredményeztek, az eltérés 1%.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a maradványérték 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 maradványérték számítását jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
1078 Budapest, Istvánt utca 51. földszint R-1. alatti,
33238/0/A/3 helyrajzi számú
raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

24 600 000,- Ft, azaz Huszonnégymillió-hatszázezer Ft+ 27% áfa

Budapest, 2025. július 7.

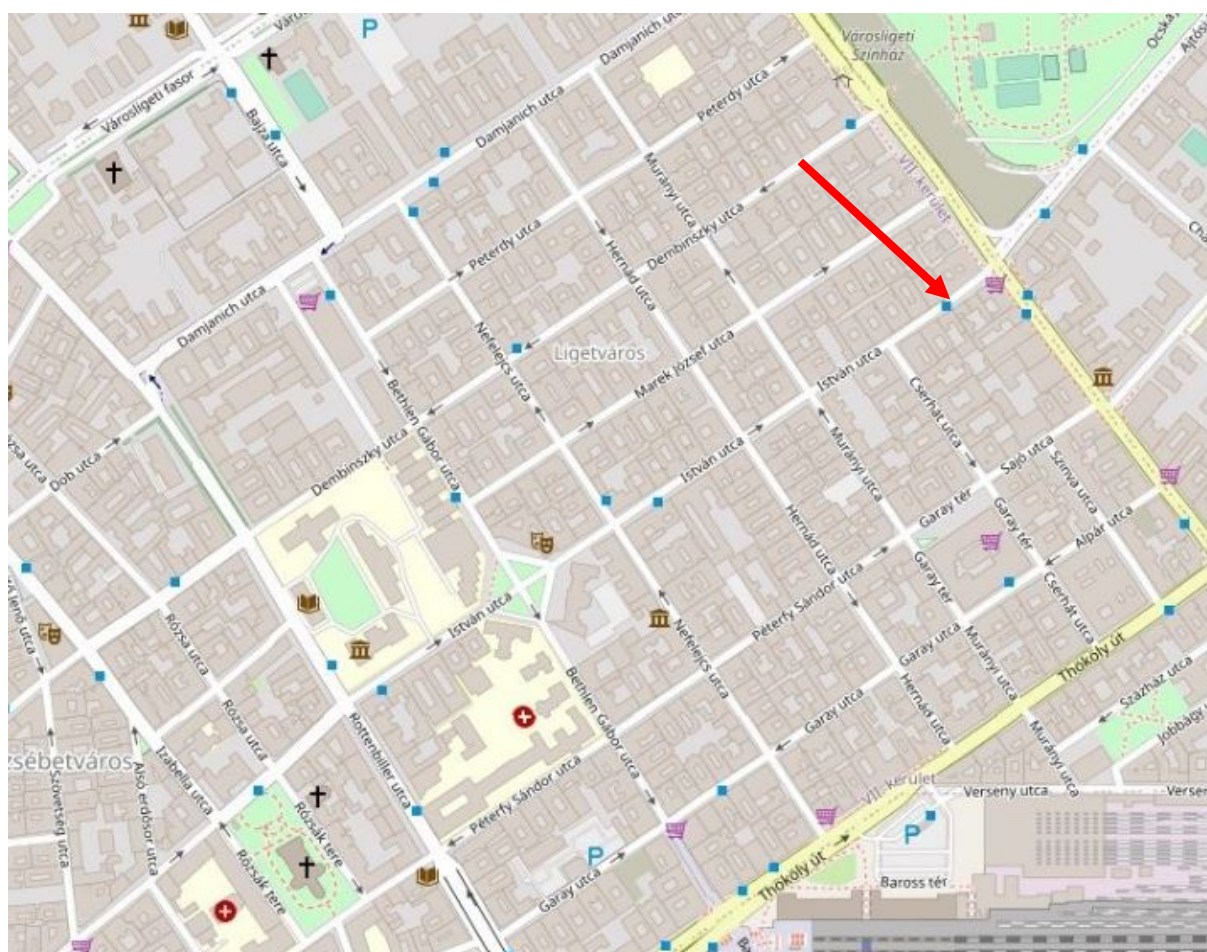
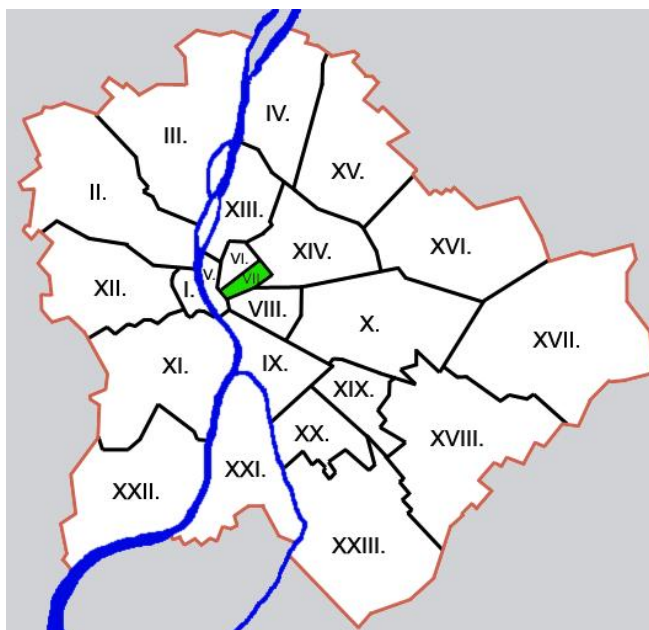
Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

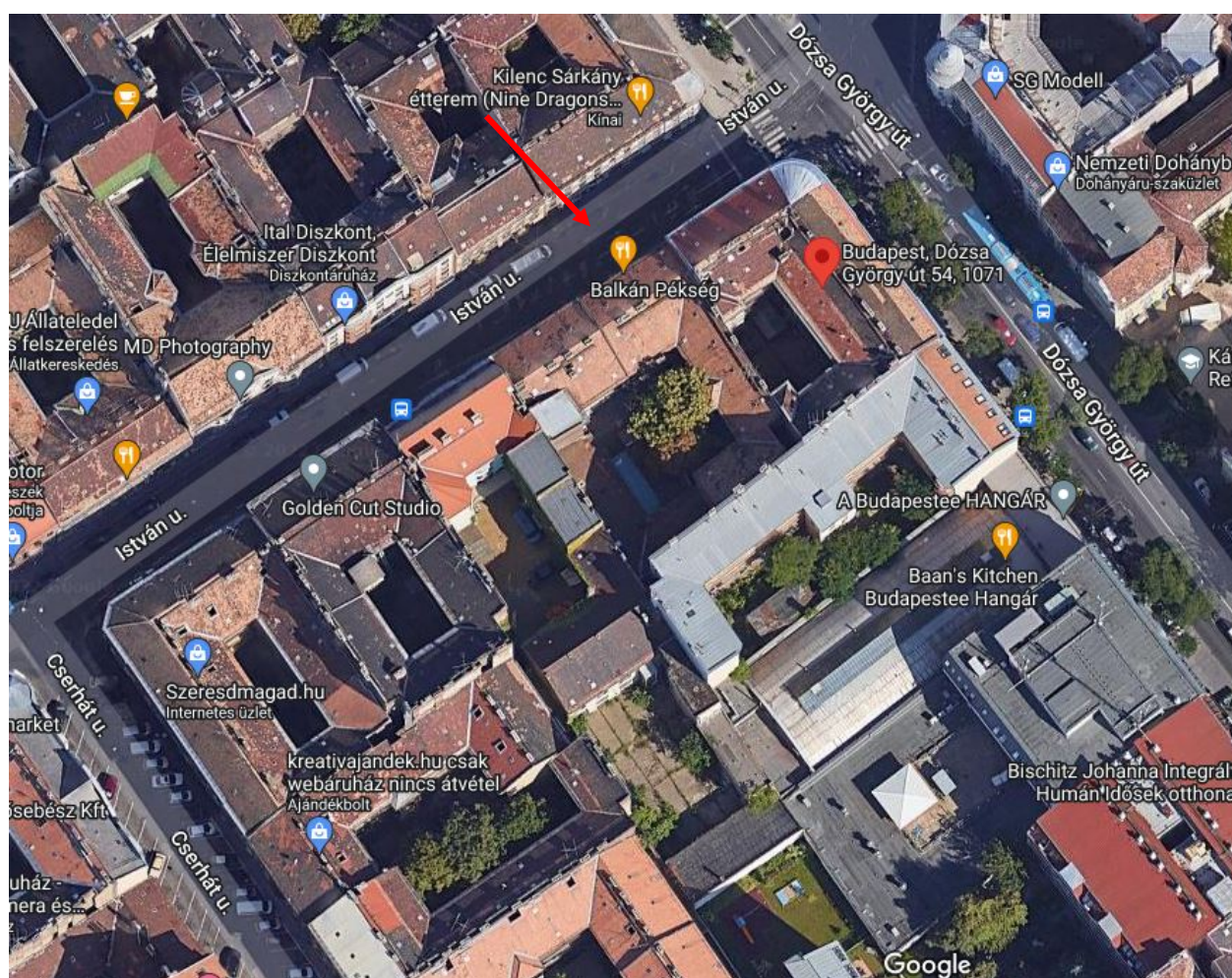
F O R S Z
 Vagyoneértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
 fotók
 alaprajz
 tulajdoni lap
 Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2022.11.17



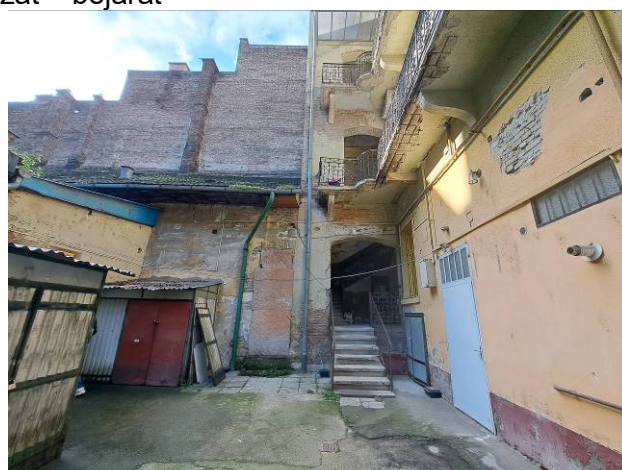
utcakép – környezet



utcai homlokzat – bejárat



Belső udvar lakóépület homlokzat



jobbra lakóépület homlokzat, balra vizsgált ingatlan



a főépület lépcsőháza



vizsgált raktár tetőzete



vizsgált raktár tetőzete



vizsgált raktár belső udvari homlokzata



vizsgált raktár bejárata



raktár



előtér



iroda



iroda, öltöző bejárta



öltöző



Villanyóra



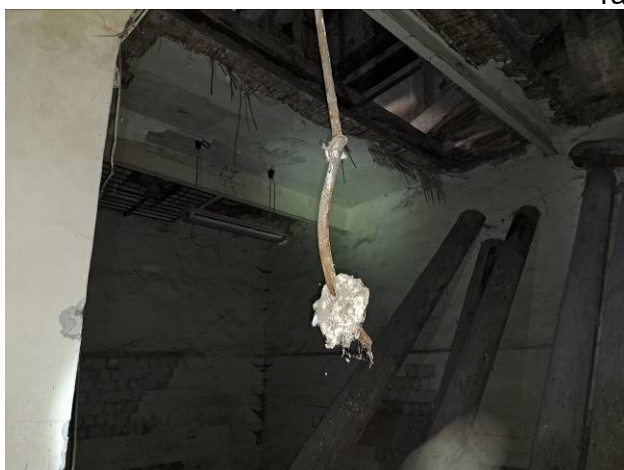
vízóra



előtér



raktár



raktár



raktár

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 80 00004/354151/2022
 2022. 11. 07

BUDAPEST VII. KER.

Beltérület 33338/0/A/3 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII. KER. István utca 51. földszint, ajtó: R-1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	xxbák xxma egység/fél	xxma hányad	tulajdoni forma
raktár	222	0 0	3959/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 180025/1/1997/1997.11.06

1. bejegyző határozat: 104025/1/1997/97.11.06

Törzsház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékesési idő: 184025/1/1997/97.11.06

jogaim: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/01.27/

jogaim: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

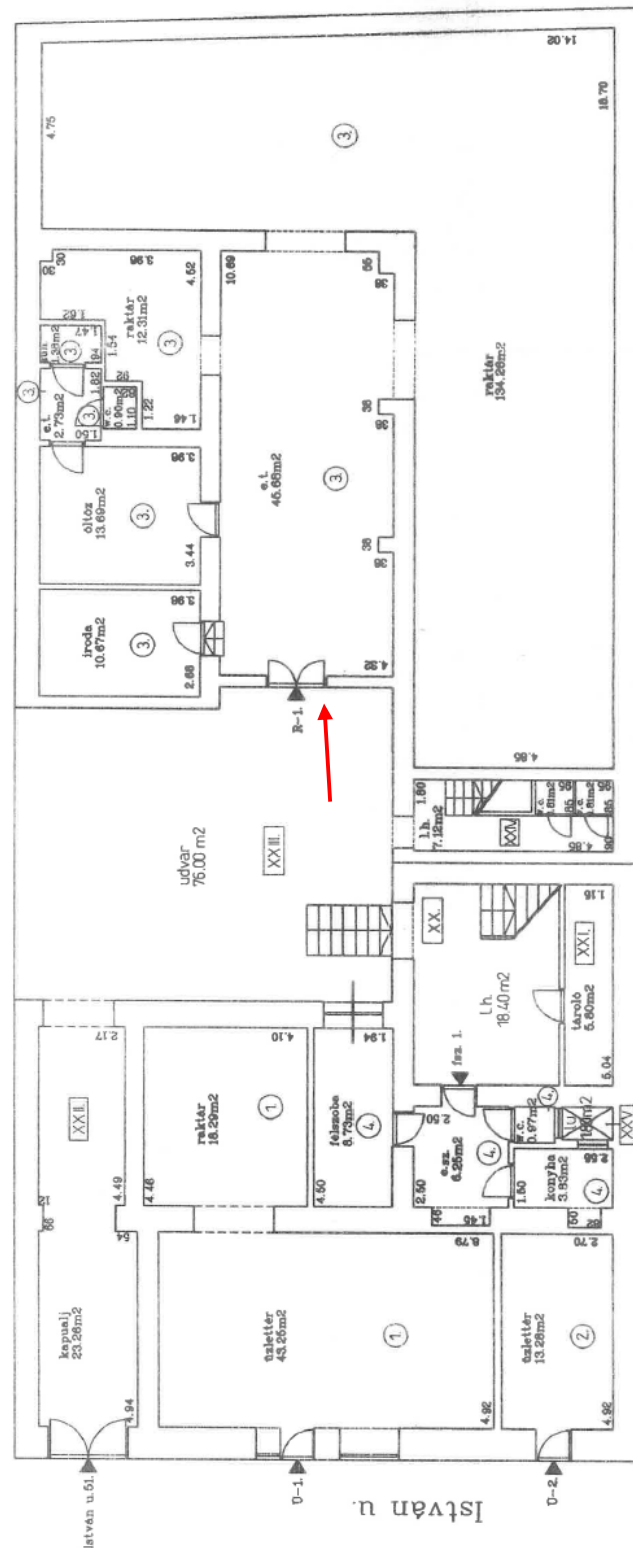
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

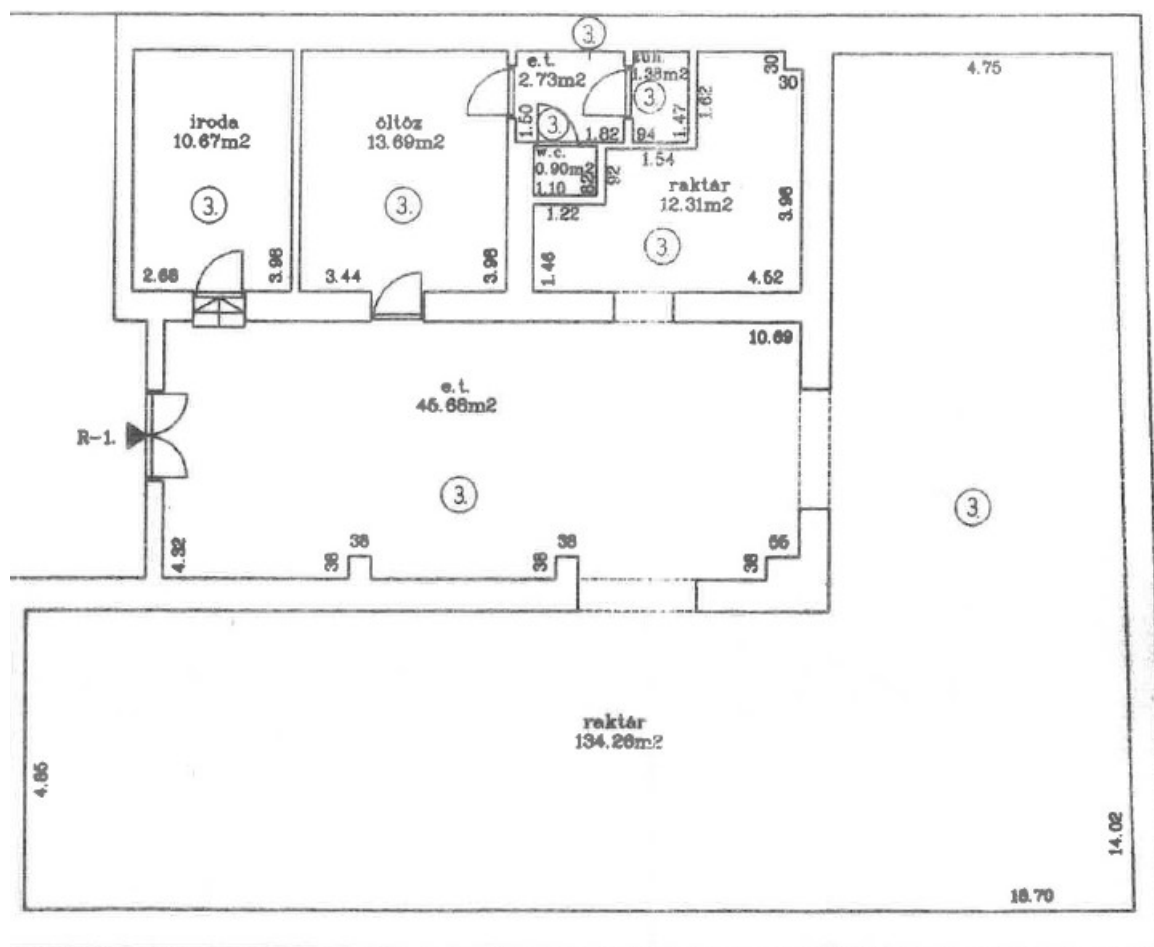
Alaprajz:

fsz-i alaprajz



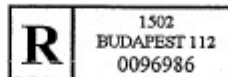
- ① D-1 jelű ajtó 61.54 m²
- ② D-2 jelű ajtó 13.28 m²
- ③ R-1 jelű raktár 221.62 m²
- ④ fsz. i. sz. lakás 10.78 m²

CENZUS Kft.	E-2
Budapest VII., István u. 51.	
Hrsz.: 33238	Thsz.: 454.
fsz-i alaprajz	M=1:100
Horváth Tamás	Székely Tamás
1997. VIII. 16	



2/ISTVÁN 51.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Budapest, XI., Budafoki út 59.
1519 Pf. : 415.



CENZUS KFT.
BUDAPEST IV.KER
Virág utca 13
1045



184025/1/1997

Tárgy : *Társasház alapítás*

Kérjük, hogy válaszában a fenti
számra szíveskedjen hivatkozni !

HATÁROZAT

I.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238 helyrajzi számú, 542 nm területű II/3. sorszám alatt ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képező, Budapest VII ker.István utca 51. szám alatti belterületi földrészletet tartalmazó tulajdoni lapot 33238/A helyrajzi szám alatt társasház törzslappá alakítottam. A felülepítményt és földrészletet egy jogi egységként nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint I -XXXIV számúval jelölt közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

A törzslap II. részén a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, a tulajdonjogot a 33238/A/1-9 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjai tartalmazzák.

II.

1./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 fszt. Ű-1 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: üzlethelyiség, terület: 62 nm, eszmei hányad: 1099/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félshoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

2./ A BUDAPEST VIILKER. belterület, 33238/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VIILKER. István utca 51 fszt.Ü-2 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: üzlethelyiség, terület: 13 nm, eszmei hányad: 237/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

3./ A BUDAPEST VIILKER. belterület, 33238/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VIILKER. István utca 51 fszt.R-1 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: raktár, terület: 222 nm, eszmei hányad: 3959/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

4./ A BUDAPEST VIILKER. belterület, 33238/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VIILKER. István utca 51 fszt.1 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 20 nm, eszmei hányad: 353/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 1

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

5./ A BUDAPEST VIILKER. belterület, 33238/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VIILKER. István utca 51 I. em.2 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 36 nm, eszmei hányad: 641/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

6./ A BUDAPEST VIILKER. belterület, 33238/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VIILKER. István utca 51 I. em.3 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 34 nm, eszmei hányad: 614/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

7./ A BUDAPEST VIILKER. belterület, 33238/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VIILKER. István utca 51 I. em.4 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 52 nm, eszmei hányad: 929/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

8./ A BUDAPEST VIILKER. belterület, 33238/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

-1-

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 II. em.5 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 69 nm, eszmei hányad: 1225/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0
(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

9./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/9 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 II. em.6 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 53 nm, eszmei hányad: 943/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 1
(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

majd ezen helyrajzi számok tulajdoni lapjaira a tulajdonjogot II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban 1991.évi XXXIII.tv.1.par. jogcímen (40006/1993/01.27/) és eredeti felvétel alapján a

VII.ker. Önkormányzat

javára bejegyeztem.

A társasház alapítás a Budapesten 1997. október 30.-án kelt alapító okirat, szintenkénti alaprajz és bejegyzési kérelem alapján történt.

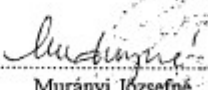
Határozatom ellen az 1972. évi 31. sz.tvr.23§-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Főv.Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Főv.Kerületek Földhivatalához kell benyújtani.

A fellebbezés illetékköteles és ennek mértéke az alapeljárás kétszerese.

(A bejegyzéssel kapcsolatos ingatlanvilvántartási eljárási illetéket a vagyonszerzési illetékkel együtt, az Illetékhatóság szabja ki.)

Budapest, 1997. November 10.

p.h.


Murányi Józsefné

Kapja:

1 CENZUS KFT. +eredeti záradékolt okirat
2 VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
3 Irattár

1045 BUDAPEST IV.KER Virág 13
1075 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet 6.
Helyben

1/ISTVÁN 51. 1

TÁRSASHÁZ
ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan fekvése: 1078 Budapest, István u. 51.

Helyrajzi szám: 33238

Tulajdoni lapszám: 454

FKFH 1997.11.06.
39017880001997



Alapító okirat - Budapest, VII., István u. 51. - Cenzus Kft.

I.

Általános rendelkezések

A Budapest VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata a 454 sz. tulajdoni lapon 33238. hrsz. alatt felvett, természetben a 1078 Budapest, István u. 51. szám alatti ingatlant az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 51 § 1. bekezdése alapján az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai (és nem lakás célú helyiségei) a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiség, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1994. évi XVII. törvény alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek és a következő épületrészek és felszerelések:

- I. Telek 542 m², ebből beépítve: 466 m²
- II. Alaptestek, felmenő falak, lépcsőház és légakana felmenő falai, kémények.
- III. Födémszerkezetek - a közbensőknél burkolat nélkül, a zárónál burkolattal.
- IV. Magas- és lapostető szerkezetei a hozzátartozó héjazattal.
- V. Tetőn kívüli felépítmények, fedkövek, stb.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Külső homlokzat burkolatok, vakolatok, lábazatok.
- VIII. Bádogos szerkezetek: kémény- és falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyó csatornák, falfedések.
- IX. Elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közös helyiség vezetékei, szerelvényei
- X. Víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig

Alapító okirat - Budapest, VII., István u. 51. - Cenzus Kft.

3

- XI. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig
 XII. Gáz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőórájáig
 XIII. A közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai.

Pince szinten:

XIV.	Tároló	26,92 m ²	
XV.	Tároló	9,57 m ²	(E-1 jelű terv)
XVI.	Tároló	12,00 m ²	
XVII.	Tároló	55,37 m ²	
XVIII.	Tároló	12,50 m ²	
XIX.	Tároló	25,00 m ²	

Földszinten:

XX.	Lépcsőház	18,40 m ²	
XXI.	Tároló	5,80 m ²	(E-2 jelű terv)
XXII.	Kapualj	23,26 m ²	
XXIII.	Udvar	76,00 m ²	
XXIV.	Padlásfeljáró	7,12 m ²	
XXV.	Légudvar	1,80 m ²	

I. emeleten:

XXVI.	Lépcsőház	24,19 m ²	
XXVII.	Függőfolyosó	7,11 m ²	(E-3 jelű terv)

II. emelet:

XXVIII.	Lépcsőház	24,19 m ²	
XXIX.	Függőfolyosó	7,11 m ²	(E-4 jelű terv)
XXX.	Légudvar	1,00 m ²	

Tetőtérben:

XXXI.	Padlástér (főépület)	165,00 m ²	
XXXII.	Padlástér (melléképület)	220,00 m ²	(E-5 jelű terv)
XXXIII.	Lapostető	54,00 m ²	
XXXIV.	Lapostető (lépcsőházi)	36,00 m ²	

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg, a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.**Külön tulajdon**

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiség, azok tartozékaival, felszereléseivel együtt.

Alapító okirat - Budapest, VII., István u. 51. - Cenzus Kft.

Az egyes lakások (és nem lakás célú helyiségek) megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonában lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt Ü-1 jelű üzlettérből és raktárból, álló 61,54 m² kerekítve 62 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 1099/10.000 hányad.
2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt Ü-2 jelű egy üzlettérből álló 13,28 m² kerekítve 13 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 237/10.000 hányad.
3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt R-1 jelű kettő előtérből, kettő raktárból, irodából, öltözőből, W.C.-ből és zuhanyzóból álló 221,62 m² kerekítve 222 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 3959/10.000 hányad.
4. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt fsz. 1. sz. alatti egy félszobából, konyhából, W.C.-ből és előszobából álló 19,78 m² kerekítve 20 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 353/10.000 hányad.
5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt I. em. 2. sz. alatti egy szobából, főzőfülkéből, előszobából és fürdőszobából álló 35,86 m² kerekítve 36 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 641/10.000 hányad.
6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt I. em. 3. sz. alatti egy szobából, főzőfülkéből, előszobából, fürdőszobából és W.C.-ből, álló 34,37 m² kerekítve 34 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 614/10.000 hányad.
7. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt I. em. 4. sz. alatti kettő szobából, konyhából, fürdőszobából és előszobából álló 51,98 m² kerekítve 52 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 929/10.000 hányad.
8. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt II. em. 5. sz. alatti kettő szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, W.C.-ből és előszobából álló 68,57 m² kerekítve 69 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 1225/10.000 hányad.
9. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt II. em. 6. sz. alatti egy szobából, félszobából, konyhából, fürdőszobából és előszobából álló 52,77 m² kerekítve 53 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 943/10.000 hányad.

A közös helyiségek használata a korábban kialakult használati módnak megfelelően folytatódik.

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz Tízezer/Tízezer tulajdoni hányadból áll.