

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. pinceszint R-3. alatti
34124/0/A/3 hrsz-ú,
raktár megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2022. február 11.

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	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.
5.2. A telek bemutatása	10.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	16.
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	18.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	18.
7. MEGJEGYZÉSEK	18.
MELLÉKLETEK	19.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdaalkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1077 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében 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 Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. pinceszint R-3.				
Helyrajzi szám:	34124/0/A/3				
Megnevezése tul.lapon:	raktár				
kapott adatszolgáltatás:	pincehelyiség				
természetben:	üres pincehelyiség				
Területe (tul.lap):	44	m ²	eszmei hányad:	244	/10000
Értékelt tul. hányad:	1/1				

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés 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.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának 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
**1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. pincszint R-3. alatti 34124/0/A/3 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

4 100 000,- Ft, azaz négymillió-százezer 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:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

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

Budapest, 2022. február 11.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonerőtelő, 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 kaptunk, utóbbit a helyszínen ellenőriztük, a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. 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 nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
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. február 11.

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.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségéből 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 újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek 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 értékmodosító tényezők értékmodosító 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 hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer, ezért 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: 2022.02.09.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről – Kis Antónia ingatlanértékelő
Megbízó részéről – Rózsa Zita a földszint 3. lakás képviselőjében

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, társasházi alapító okirat, alaprajz

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.01.27.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. pincszint R-3.
(természetben):	1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. pincszint R-3.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34124/0/A/3
Megnevezése:	raktár
Területe:	44 m ² eszmei hányad:244/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. Budapest Főváros VII.ker. Erzsébetváros Önkormányzata tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek
Terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34124/0/A/3 hrsz-ú, 44 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben a földszint 3. lakásból közelíthető meg, 3 helyiségből áll, közműmérőket nem láttunk.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 2006.10.31-én, nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.).

3. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/3. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt, pincében lévő R-3 jelű 44 m² alapterületű raktárhelyiség:

raktár	25,13 m ²
raktár	16,91 m ²
tároló	2,16 m ²
Összesen:	44,20 m ²
Kerekítve:	44,00 m ²

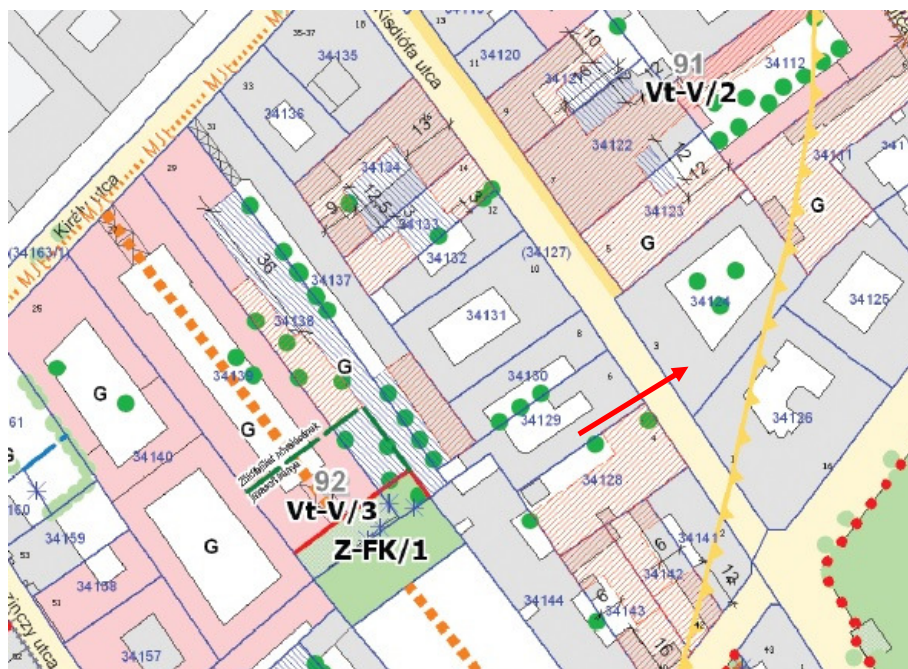
valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 244/10.000 tulajdoni hányad.

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

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/2 övezetbe tartozik:

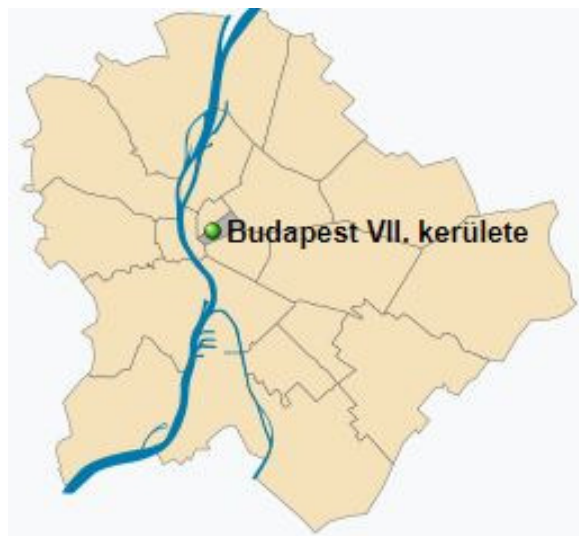


Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

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 vizsgált ingatlan Belső Erzsébetváros nevű részén, a Kis Diófa utca 3. szám alatt lévő társasházban található, a Klauzál tér közelében helyezkedik el, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. Az Astoriától, illetve a Deák Ferenc tértől megközelítőleg 800 m távolságra fekszik.

Az ingatlan kisforgalmú, egy irányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, jellemzően 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 1 249 m²-es, megközelítőleg szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken fekszik. A telken zárt sorúan járdavonalra épített, keretes beépítésű épület áll, a kétszárnyú kapun csak gyalogos bejutás biztosított. A belső udvar burkolt terület, középen virágágyással díszített. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház 1892-ben épült, utcafronton álló, keretes beépítésű épület, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten közös tulajdonú tárolók, illetve külön tulajdonban lévő raktárak vannak, a földszinten 3 üzlet és lakások, a 2 emeleten csak lakások kaptak helyet, a társasház összesen 47 db albetétből áll, 3 üzlet, 3 raktár és 41 lakás.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	Kétkarú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt
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 értékelte ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34124/0/A/3 hrsz-ú, 44 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben az utcai traktusban helyezkedik el, a földszint 3. lakásból közelíthető meg, gyenge minőségű fa lépcsőn keresztül. A kapualjból, a lépcsőkar alatt van egy, a közös pincehelyiségekbe vezető ajtó, melyen keresztül elvileg ez a pince is megközelíthető, a belső helyiségben látható is ajtó, de a fszt.3. lakás tulajdonosa ehhez kulccsal nem rendelkezik, a megközelíthetőség módja nem ismert.

Három helyiségből áll: 2 nagyobb raktár és egy kis tároló. Az utcafronti helyiségnek 2 szellőzője van a járdaszinten, a földszinti helyiség bejáratánál és ablakánál. A helyiség utcai fala mentén a társasház gáz-alapvezetéke húzódik.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: nincs, csak szellőző
Födém	acélgerendás/téglabetétes poroszsüveg boltozat, és dongaboltozat
Falak	km tégl
Belső falfelületek	vakolt, foltokban hiányos,
Padlóburkolat	betonozott
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Víz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	feltételezzük, hogy volt
Egyéb	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség felújítandó, betonozott, több helyen omladozik a vakolat. Közmű nélküli. Összességében az ingatlan felújítandó állapotú.

A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	a fszt. 3. lakásból, illetve a lépcsőházi bejáratától közös pincén keresztül
Alaprajzi kialakítás	1 utcafronti és 1 belső helyiségből áll, előbbiből 1 kis tároló van leválasztva
Belmagasság	max. 2,88 m
Ablakok	nincs csak 2 szellőző
Közmű	nincs
Egyéb	a társasház gáz alapvezetéke az utcai fal mentén húzódik
Állapota	gyenge állapotú épületben, felújítandó állapotú
Hasznosíthatóság	pincei tároló

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
	raktár	25,13		
	raktár	16,91		
	tároló	2,16		
	összesen	44,20	100%	44
TAO és rajz szerinti alapterület összesen:				44
Nyilvántartás szerinti alapterülete:				44
Tulajdoni lap szerinti alapterület:				44

Az értékelés tulajdoni lap szerinti alapterülettel került figyelembe vételre.

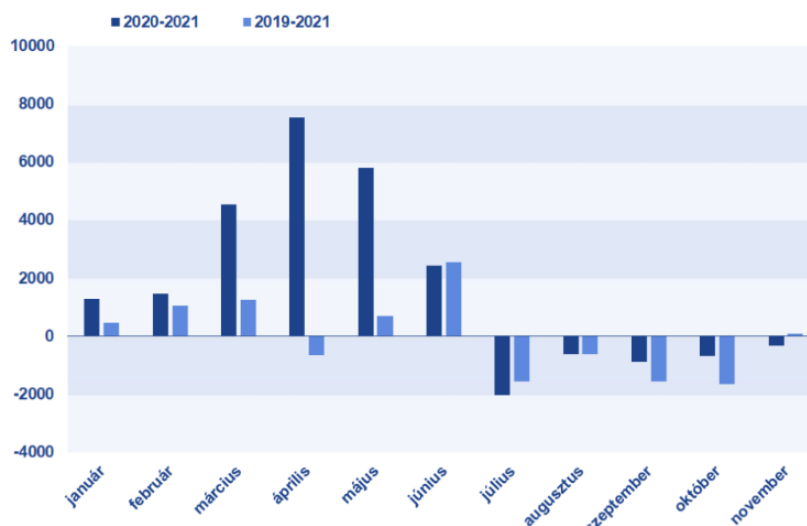
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A fordulatok éve volt a lakáspiacon 2021. A használt lakások mellett idén elhúztak az újak. 2021-ben a legnagyobb hatást a járványhatás mellett az állami támogatások bővülése, a hitelkamatok emelkedése és a zöld otthon program elindulása gyakorolta a lakáspiacra.

Az első negyedévben erőteljes áremelkedés jellemezte a hazai lakáspiacot, a drágulás mértéke megközelítette a 6,3 százalékot. Ilyen mértékű növekedés utoljára 2020 első negyedévében volt megfigyelhető. A reál értelemben vett változás ennél mérsékeltebb, 5,06 százalékos volt. Az árak emelkedésében szerepet játszott a kereslet hirtelen megugrása az első három hónapban, amelyhez hozzájárultak az év elejétől elérhető lakásvásárlási támogatások is – tájékoztatott közleményében a Takarékné Index. Az érdeklődés még a második negyedévben is erős maradt, de az árak az előzetes adatok alapján csak minimális mértékben emelkedtek, a változás mindössze 0,94 százalékos volt. Reál értelemben a magas infláció miatt az árak enyhe, 0,24 százalékos mérséklődése volt megfigyelhető. A harmadik negyedévről még csak kevés adat áll rendelkezésre, a piac alakulására az ingatlanközvetítő hálózatok tapasztalataiból lehet következtetni, amelyek alapján a harmadik negyedévben tovább drágulhattak az ingatlanok. A Takarékné Index elemzői szerint 2021 első félévé minden régióban áremelkedést hozott a fajlagos medián árakban. A drágulás mértéke éves szinten 3,5 és 13,3 százalék között mozgott.

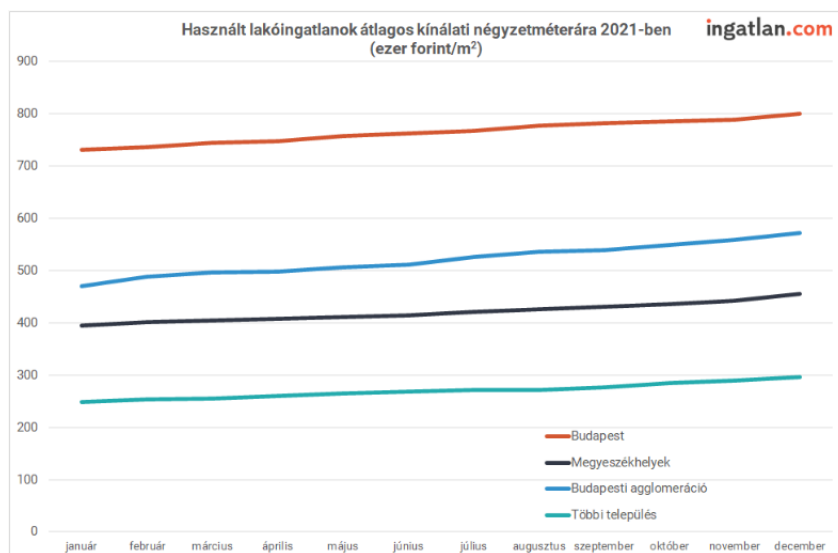
Az idei év sokkal élénkebb lakáspiacot hozott a tavalyi után, hiába érkeztek a koronavírus újabb hullámai. Az első negyedévben 2020-hoz képest több mint 20 százalékkal több tranzakcióra került sor, de 2019-hez képest is 7 százalékos volt a növekedés. A 2020-as második negyedévhez képest a korlátozások ellenére is 62 százalékkal több tranzakció történt, és 2019-hez képest is 7 százalékos bővülésre került sor. A július és szeptember közötti időszakban ugyanakkor veszített a lendületéből a piac, mind 2020-hoz, mind pedig 2019-hez képest. Az adásvételek száma az egy évvel korábbihoz képest 9, a két évvel korábbihoz képest pedig 10 százalékkal esett vissza. Összességében a Duna House tranzakciószám-bebecslése alapján az év első tizenegy hónapjában majdnem 140 ezer adásvételre kerülhetett sor Magyarországon, ami nagyjából megfelel a 2019-es azonos időszaki számoknak. 2020-hoz képest pedig jelentős, 15 százalékos növekedést jelent.



A használt lakóingatlanokra 2021-ben 4,7 millió érdeklődés érkezett az ingatlan.com-on, ami 5,5 százalékos növekedésnek felel meg 2020-hoz képest, amikor a járvány miatt visszafogottabb volt a kereslet. Az év eleje volt kiugróan erős volt és rendkívüli lendülettel indult. "A kiugró év eleji érdeklődésben több tényező játszott szerepet. 2021-ben ugyanis tovább bővült

lakástámogatási program és új kedvezmények jelentek meg. Ennek következtében több ezer olyan adásvételt halasztottak az idei év elejére a vevők, ami tavaly lett volna esedékes. Nyár elejére ez a lendület már kevésbé volt érezhető a használt lakások piacán.” – mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Hozzátette: „Késő nyártól kora őszig a hitelkamatok emelkedése jellemezte a lakáspiacot, ami szintén fékezőleg hatott a lakáspiac lendületére. Októberben azonban elindult a zöld otthon program, amelynek keretében kedvezményes hitelt igényelhetnek azok, akik energiatakarékos új lakást vagy házat vásárolnának vagy építenének. Ez pedig berobbantotta az új lakások piacát. A kedvezményes lakásépítési áfa idei visszavezetése amúgy is felpörgette a lakásépítési kedvet és komoly lendületet adott a lakásépítéseknek.” A használt lakásokhoz képest az új lakóingatlanok iránti kereslet sokkal nagyobb mértékben, 64 százalékkal emelkedett tavalyhoz képest. A tendenciák azt is előrejelzik, hogy 2022 az új lakások éve lesz.

“Már a járvány előtt, 2019 második felében látszott, hogy a fővárosi használtlakás-piac a korábbi évekhez képest lelassult, a pandémia rátett egy lapáttal. Ugyanakkor az ország többi részében a használt lakások forgalma lendületben maradt.” – emelte ki Balogh László. A budapesti lassulás leginkább az adásvételek csökkenő számában mérhető: 2018-hoz képest 2021-ben 40 százalékkal kevesebb adásvételre kerülhetett sor a fővárosban.

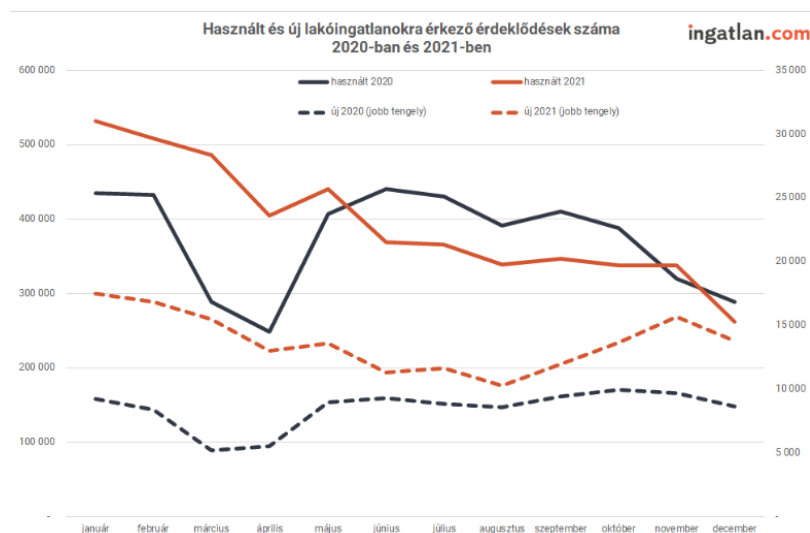


Nyár elejére ez a lendület már kevésbé volt érezhető - késő nyártól kora őszig a hitelkamatok emelkedése fékezte a piacot. Októberben a zöld otthon program - amelynek keretében kedvezményes hitelt igényelhetnek azok, akik energiatakarékos új lakást vagy házat vásárolnának vagy építenének - "berobbantotta" az új lakások piacát.

A kedvezményes lakásépítési áfa idei visszavezetése amúgy is ösztönzőleg hatott a lakásépítési kedvre - tette hozzá.

Összességében idén is emelkedtek az árak, de markáns különbségek láthatók a különböző területeken.

Az ingatlanportál adatai alapján a fővárosban a használt lakások átlagos négyzetméterára a kínálati piacon 9 százalékkal 800 ezer forintra nőtt 2021 januárja és decembere között. A legdrágább városrész az V. kerület, ahol decemberben közel 1,2 millió forint volt az átlagár. A legolcsóbban - négyzetméterenként 509 ezer forintért - a XXIII. kerületben kínálták a használt lakóingatlanokat. Az új budapesti lakásoknál 14 százalékos áremelkedés következett be, így az év utolsó hónapját 984 ezer forintos átlagárral zárták. Utóbbiakat nézve a XII. kerület a legdrágább 1,9 millió átlagos négyzetméterárral, a sor másik végén a XX. kerület áll 705 ezres összeggel.



Továbbra is nagyon erős a kereslet a lakáspiacon - ezt jelzi legalábbis az MNB lakáspiaci jelentése, mely szerint mind vidéken, mind Budapesten csökkent a lakások értékesítési ideje (kivéve a fővárosi kisebb lakások esetén). Ehhez párosul a medián áralku csökkenő tendenciája valamint az ingatlanok egyre kisebb irányár változása is a hirdetés során, amik szintén mutatják, hogy az eladók vannak most kényelmesebb pozícióban a lakáspiacon.

(portfolio.hu/2021.december 6)

2021 harmadik negyedévében a legnagyobb mértékben a panellakások eladásához szükséges medián idő mérséklődött Budapesten 2,4- ről 2,1 hónapra. Az 50 négyzetméter alapterület alatti, többlakásos ingatlanban található lakások medián értékesítési ideje tovább emelkedett.

Az egyre csökkenő értékesítési idő, az egyre alacsonyabb áralku és az irányár változások mérséklődése is jelzi, hogy a lakáspiacon továbbra is hatalmas a kereslet és az árakat bizony nem csak az emelkedő építési költségek vagy az infláció viszi fel. Az otthonteremtési támogatások hatása továbbra is erős hatást fejt ki a piacra a 2021-es év felszabaduló gazdasági környezete pedig csak további keresletet szabadít rá az eladókra.

A lakáspiac jövőjét illetően a Takarékszövetkezet Index elemzői szerint több tényezőre érdemes figyelni, mint a járvány alakulása, a gazdasági növekedés mértéke, a bérek bővülési üteme vagy a hitelezés és a hitelkamatok változása. A szakemberek nagy kockázatot a piac lefelé fordulására nem látnak. A használt lakások piacán lassulhat az árak növekedése jövőre, az infláció miatt pedig a reál árváltozás a nominálisnál jóval alacsonyabb lehet. Az új lakások piacán a zöld hitel keresletnövekedést okozhat, miközben az alapanyagok és a munkaerő szűkös és drágul, ami az árakat is felfelé lökheti.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A raktár megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres pince, az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága is csak pincei tároló.

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: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A 34124/0/A/3 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 44 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

A számításnál az alábbi, korábban már ismertetett értékmódosító tényezőket vettük figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- ingatlan elhelyezkedése

Értékcsökkentő tényezők:

- megközelíthetőség

- ablak nincs, csak szellőző

- fizikai állapot

- utcai helyiség dongaboltozatú, max. belmagasság 2,88 m

- a társasház gáz alapvezetéke az utcai fal mentén húzódik

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1077 Budapest, Kis Diófa u.3.pinceszint R-3	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Bethlen G.u. pincesz.1	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Rejtő J.u.pincesz. R-1	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dózsa Gy. út as.3	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Csengery u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Damjanich u.
HRSZ	34124/0/A/3					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	44	51	41	66	87	71
Adásvétel / hirdetési ár	(nettó - Ft)	5 203 937	4 034 295	5 924 059	15 669 291	11 803 150
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 32634910	ingatlan.com/ 32696788
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	127 308	102 038	98 397	89 758	180 107	166 242
Az ingatlan megnevezése	raktár	műhely	raktár	raktár	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	1892	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó, vizes	felújítandó, vizes	felújítandó, nem vizes	felújítandó
Szint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	alagsor	pinceszint	szuterén
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
utcai / udvari	utcai	utcai	udvari bejárat-utcára néz	udvari bejárat-utcára/udvarra néz	utcai	utcai
Ablakok/felülvilágító	szellőző	ablakos	ablakos	ablakos	ablakos	ablakos
Közművek	nincs	villany, víz	villany	villany, víz	nincs	nincs
adásvétel/kínálat időpontja		2021.12.hó	2021.12.hó	2021.12.hó	2022.02.hó	2022.02.hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	0%	0%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	113 455	102 038	98 397	89 758	144 085	132 993
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 10%	rosszabb 5%	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%
Építési kor	1892	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Megközelíthetőség (utcai/udvari)	lakásból, ill. lh-ból közös pincén át	jobb -20%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -20%	jobb -20%
Felép. alapter.	44	nagyobb 5%	hasonló 0%	nagyobb 15%	nagyobb 30%	nagyobb 20%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pinceszint	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	rosszabb 5%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító	szellőző	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Közművek	nincs	jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Funkció/hasznosíthatóság	raktár	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -20%	jobb -20%
korrekciók összesen:		-25%	-15%	-5%	-20%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	92 090	76 528	83 638	85 271	115 268	99 745
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					92 090 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					44 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					4 051 960 Ft	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					4 100 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján – korlátozott megközelítése miatt - jelenleg nem alkalmas bérbeadásra, ezért a hozamalapú számítást nem alkalmazzuk.

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Az értékelés céljának megfelelően az értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben nem alkalmaztuk. A piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
**1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. pincszint R-3. alatti 34124/0/A/3 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

4 100 000,- Ft, azaz négymillió-százezer Ft + 27% Áfa

7. MEGJEGYZÉSEK

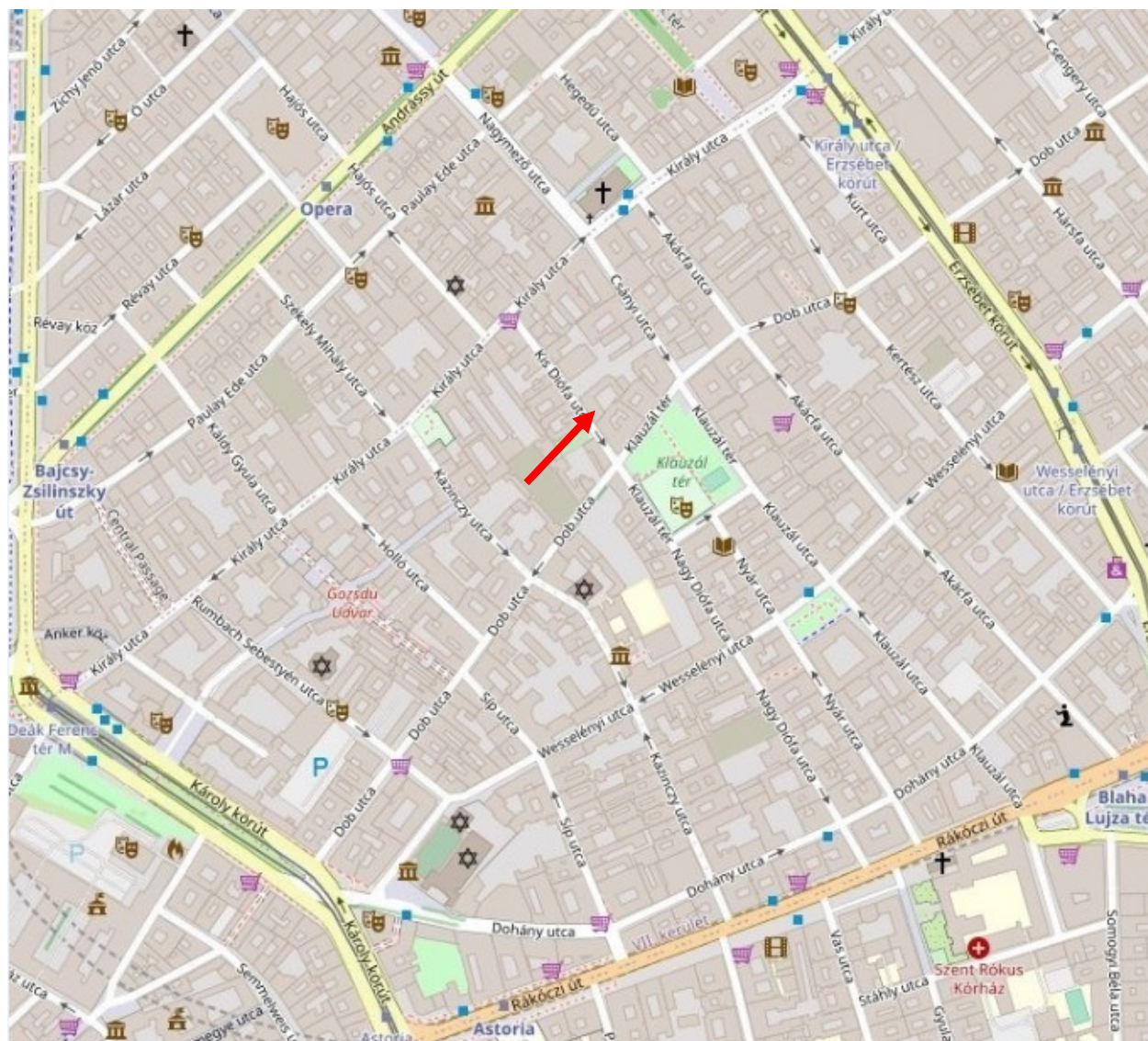
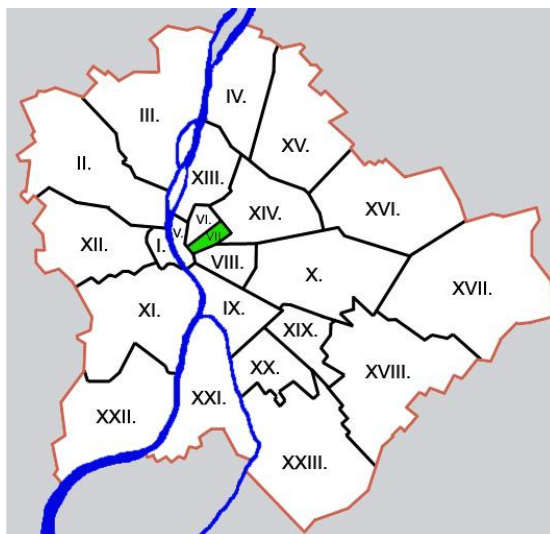
- Az értékbecsléshez 2022.01.27-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

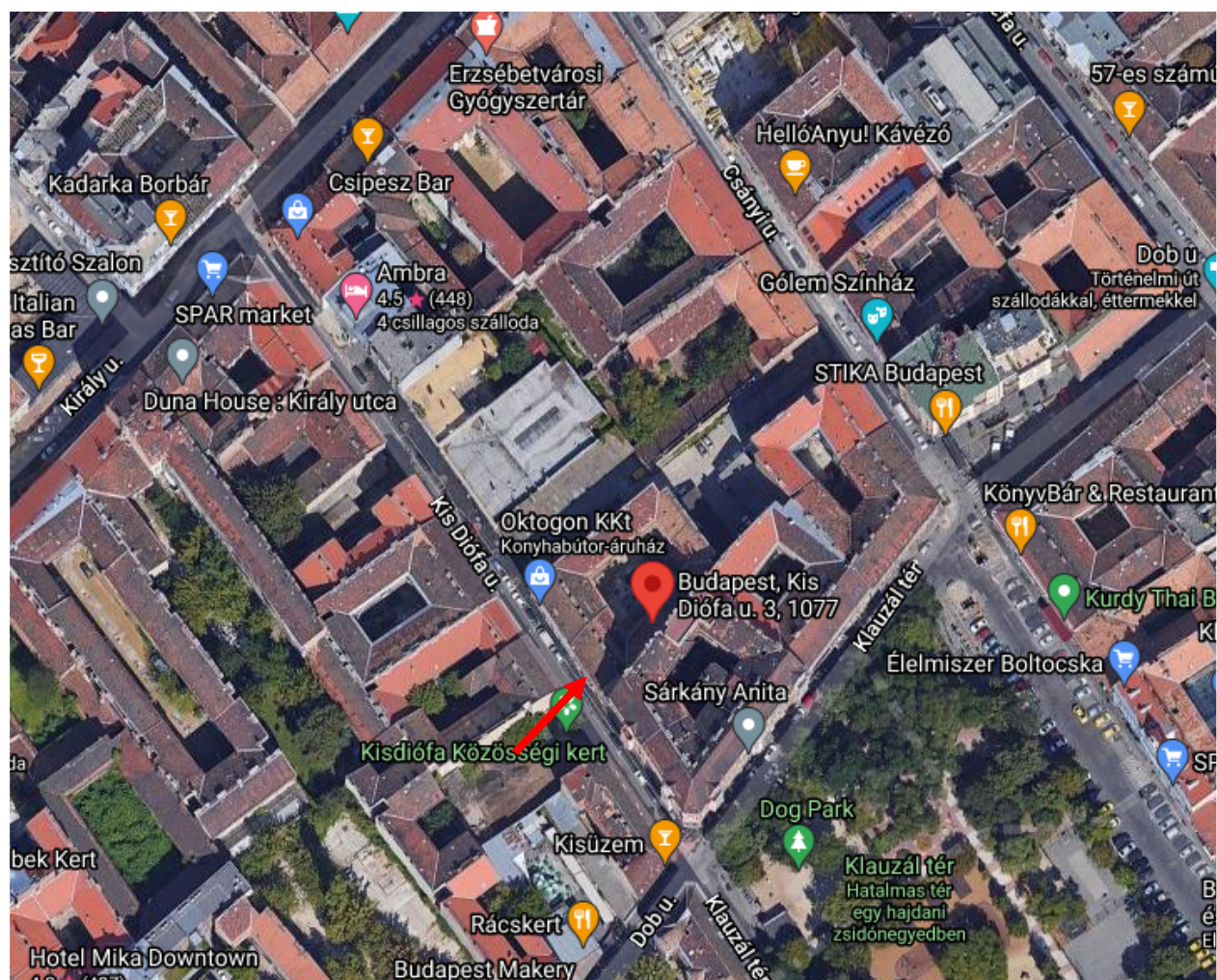
Budapest, 2022. február 11.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja: 2022.02.09



Utcakép - Környezet



utcakép - épület homlokzata – 3. sz. kapubejárata



ez a helyiség alatt van az értékelt pince



pince utcai helyiség szellőzői



Kapualj



bejárat a pincékhez



belső udvar – fszt. 3. lakás



pincelejáró a lakásból



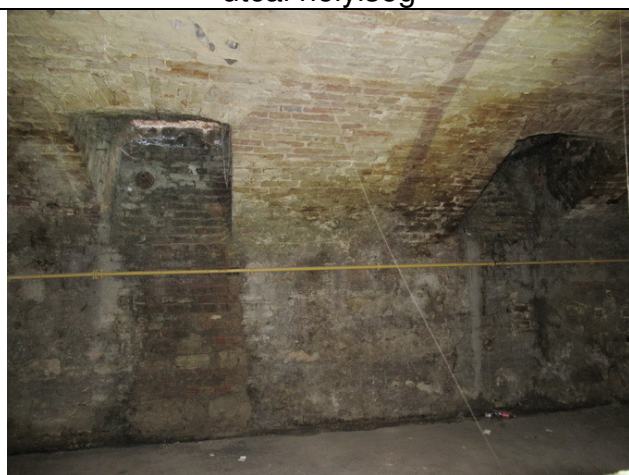
nem használt, lezárt ajtó és a lakásból levezető pincelépcső



bejárat az utcai helyiségbe



utcai helyiség



gázvezeték az utcai helyiségben



utcai helyiség és a kis tároló bejárata



szellőzők

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/30249/2022

2022.01.27

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34124/0/A/3 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 3. pinceszint. ajtó:R-3.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	44	0 0	244/10000	önkormányzat
--------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 276736/1/2006/06.11.02

1. bejegyző határozat: 276736/1/2006/06.11.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 276736/1/2006/06.11.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993.I.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

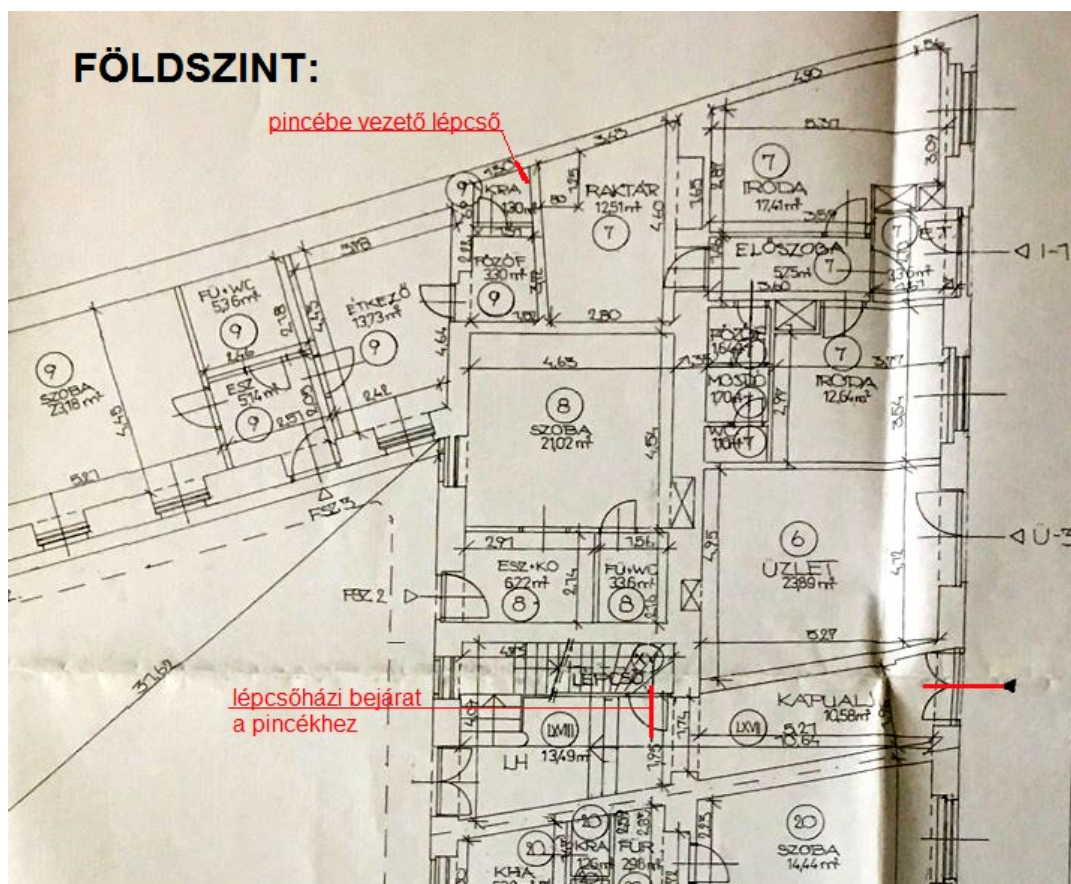
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

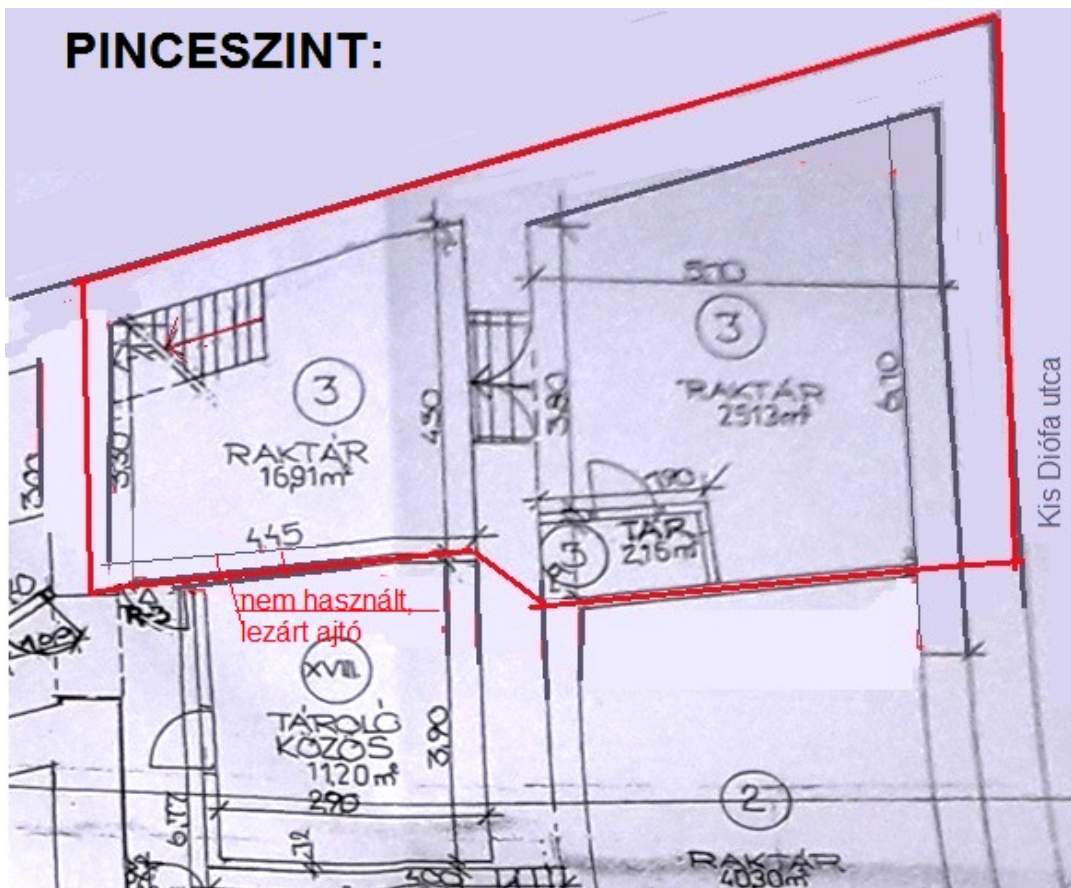
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZOK

FÖLDSZINT:



PINCESZINT:



Pelle Ádám



Ikt. szám:

Mellékletek (db):

Alírást: 1

Alapító Okirat

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál Budapest, VII. kerület 34124. hrsz alatt felvett, természetben a **Budapest, VII. kerület Kisdiófa utca 3.** szám alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi I. XXVIII. tv. és a 2003. CXXXIII. tv. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

társasházzá

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéscincik megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. CXXXIII. 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, berendezések és felszerelések:

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

- I. Telek 1249 m², ebből beépítve 848 m²
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, kémények.
- III. Közbenő földem burkolatok nélkül, zárófödém szerkezet burkolatokkal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épületek szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és héjalása.
- V. Tetőn kívüli kémények, fedkövek, kéményseprőjárdák
- VI. Bádigos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák.
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VIII. Külső homlokzatvakolat, homlokdiszkek, lábazat, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek vezetékei, szerelvényei.
- X. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztás mérőjéig.
- XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó-vezetékéig, a közös helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Csatorna bekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIII. Kaputelefon berendezés a külön tulajdoni illetőségekben lévő készülékig.
- XIV. A közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai.

Pince

XV. Lépcső	5,71 m2
XVI. Közös tároló	7,07 m2
XVII. Közlekedő	12,43 m2
XVIII. Közös tároló	11,20 m2
XIX. Tároló	7,65 m2
XX. Tároló	4,48 m2
XXI. Tároló	4,48 m2
XXII. Tároló	4,48 m2
XXIII. Tároló	4,48 m2
XXIV. Tároló	4,48 m2
XXV. Tároló	3,36 m2
XXVI. Tároló	4,20 m2
XXVII. Tároló	4,48 m2
XXVIII. Tároló	4,41 m2
XXIX. Tároló	4,41 m2
XXX. Tároló	5,58 m2
XXXI. Tároló	6,20 m2
XXXII. Tároló	5,20 m2
XXXIII. Közlekedő	28,65 m2
XXXIV. Tároló	4,91 m2
XXXV. Tároló	6,51 m2
XXXVI. Tároló	6,67 m2
XXXVII. Tároló	6,15 m2
XXXVIII. Tároló	6,76 m2
XXXIX. Közlekedő	12,06 m2
XL. Tároló	5,43 m2
XLI. Tároló	4,81 m2
XLII. Tároló	5,58 m2
XLIII. Tároló	7,13 m2
XLIV. Tároló	5,19 m2
XLV. Tároló	6,06 m2
XLVI. Közlekedő	9,10 m2
XLVII. Tároló	5,58 m2
XLVIII. Tároló	5,76 m2
XLIX. Tároló	5,76 m2
L. Tároló	5,76 m2
LI. Tároló	5,76 m2
LII. Tároló	5,76 m2
LIII. Tároló	5,76 m2
LIV. Tároló	5,76 m2
LV. Tároló	5,76 m2
LVI. Tároló	5,76 m2
LVII. Közlekedő	24,80 m2
LVIII. Lépcső	2,20 m2
LIX. Tároló	9,19 m2
LX. Tároló	4,12 m2
LXI. Tároló	4,21 m2
LXII. Tároló	4,80 m2



3

LXIII. Tároló	4,80 m ²
LXIV. Tároló	4,80 m ²
LXV. Tároló	4,80 m ²
LXVI. Közlekedő	21,33 m ²

Földszint

LXVII. Kapualj	10,58 m ²
LXVIII. Lépcsőház	13,49 m ²
LXIX. Udvar	400,87 m ²
LXX. Előtér	2,98 m ²
LXXI. Közös WC	6,03 m ²
LXXII. Légakna	4,21 m ²
LXXIII. Előtér	3,76 m ²
LXXIV. Légudvar	7,56 m ²
LXXV. Lépcsőház	14,72 m ²
LXXVI. Kamra	2,46 m ²

I. emelet

LXXVII. Lépcsőház	14,51 m ²
LXXVIII. Függőfolyosó	23,47 m ²
LXXIX. Előtér	4,95 m ²
LXXX. Függőfolyosó	36,65 m ²
LXXXI. Előtér	2,93 m ²
LXXXII. Közös WC	3,51 m ²
LXXXIII. Lépcsőház	20,27 m ²

II. emelet

LXXXIV. Lépcsőház	14,51 m ²
LXXXV. Függőfolyosó	23,47 m ²
LXXXVI. Előtér	4,95 m ²
LXXXVII. Függőfolyosó	36,65 m ²
LXXXVIII. Előtér	4,12 m ²
LXXXIX. Közös WC	5,58 m ²
XC. Lépcsőház	20,27 m ²

Padlás

XCI. Padlásfeljáró	3,81 m ²
XCII. Lépcső	2,37 m ²
XCIII. Padlás	361,24 m ²
XCIV. Padlás	360,22 m ²



4

III.**Külön tulajdon**

Természetben megosztva a tulajdonostársa külön tulajdonába kerülnek az alábbi nem lakás céljára szolgáló helyiségek és lakások az alábbiak szerint:

1. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/1. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt, pincében lévő R-1 jelű 64 m² alapterületű raktárhelyiség:

raktár 64,25 m²
Összesen: 64,25 m²
Kerekítve: 64,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 354/10.000 tulajdoni hányad.

2. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/2. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt, pincében lévő R-2 jelű 40 m² alapterületű raktárhelyiség:

raktár 40,30 m²
Összesen: 40,30 m²
Kerekítve: 40,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 222/10.000 tulajdoni hányad.

3. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/3. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt, pincében lévő R-3 jelű 44 m² alapterületű raktárhelyiség:

raktár 25,13 m²
raktár 16,91 m²
tároló 2,16 m²
Összesen: 44,20 m²
Kerekítve: 44,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 244/10.000 tulajdoni hányad.

Földszint, utcáról nyíló helyiségek:

4. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/4. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt, Fsz. Ü-1 jelű 17 m² alapterületű üzlethelyiség:

üzlethelyiség 10,33 m²
raktár 6,30 m²
Összesen: 16,63 m²
Kerekítve: 17,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 92/10.000 tulajdoni hányad.

16

2./ Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés, amely a 2003. CXXXIII. tv. és az Alapító Okirat szerint a közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

3./ A társasháztulajdonra a 2003. CXXXIII. tv.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

4./ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.

5./ A társasház tulajdonostársainak közössége az által viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. Ezzel ellentétes rendelkezés harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

6./ A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

7./ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

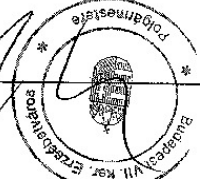
8./ Jelen okiratot aláírók megbízzák a dr. Kovács M. Gábor Ügyvédi Irodát (1055 Budapest, Honvéd u. 18. I/5.) jelen alapító okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és annak a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalba történő benyújtásával, továbbá a bejegyzési eljárás során képviselőjük ellátásával.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó összes hatályos jogszabályról, valamint az ügymenetéről tájékoztatást adott, és jelen okiratot mint tényvázlatot is helybenhagyólag aláírják. Ezen Alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 2006. október 31.

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat
mint, alapító képviselőtében:

Handwritten signature: Károlyi György



Ellenjegyzem, Budapesten, 2006. 10. 31. napján.

Handwritten signature: Dr. Kovács M. Gábor

Dr. Kovács M. Gábor
Ügyvéd
1055 Budapest, Honvéd u. 18. I/5.
Tel./Fax: 354-00-44
Mobil: 98-80-8714-909