

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1078 Budapest, Hernád utca 26. mfszt. 4. alatti
33177/0/A/9 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2021. július 30.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK 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	13.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	14.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	16.
6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	21.
6.6. Végző forgalmi érték meghatározása	23.
7. MEGJEGYZÉSEK	23.
MELLÉKLETEK	24.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 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:	1078 Budapest, Hernád utca 26. mfszt. 4.
Helyrajzi szám:	33177/0/A/9
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli lakás
természetben:	üres komfortos lakás
Területe (tul.lap):	41 m ²
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 ingatlanok 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
1078 Budapest, Hernád utca 26. mfszt.4. alatti 33177/0/A/9 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

21 700 000,- Ft, azaz Huszonegymillió-hétszázézer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

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, 2021. július 30.

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, a Társasház alapító Okiratot és az alaprajzot megkaptuk, a méreteket a helyszínen ellenőriztük, az alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. A 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, 2021. július 30.

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) költségből való értéklevezetés.

A költség alapú 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 költség alapú 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 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 költség alapú 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 költség alapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek 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 érték módosító tényezők érték módosító 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 hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmazzuk. 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: 2021.07.02. volt.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-teljes másolat: 2021.03.31)

Az ingatlant bejártuk, ellenőrző méréseket, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.03.31. (nem hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben:)	1078 Budapest, Hernád utca 26. mfszt.4		
	1078 Budapest, Hernád utca 26. mfszt.4		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33177/0/A/9		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	41 m ²	eszmei hányad: 239/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33177/0/A/9 hrsz-ú, 41 m²-es lakás megnevezésű, természetben komfortos lakás-ingatlan 4 helyiségből áll, fűtése gázkonvektoros, zuhanyzó+WC van, tehát Lakástörvény értelmében is komfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1994.04.26.), az értékelt lakás önálló albetétként szerepel:

9. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT. 4. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS, mely, szoba, hall, konyha, zuhanyzó-WC-ből álló, 41.21 m² (kerekítve 41 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

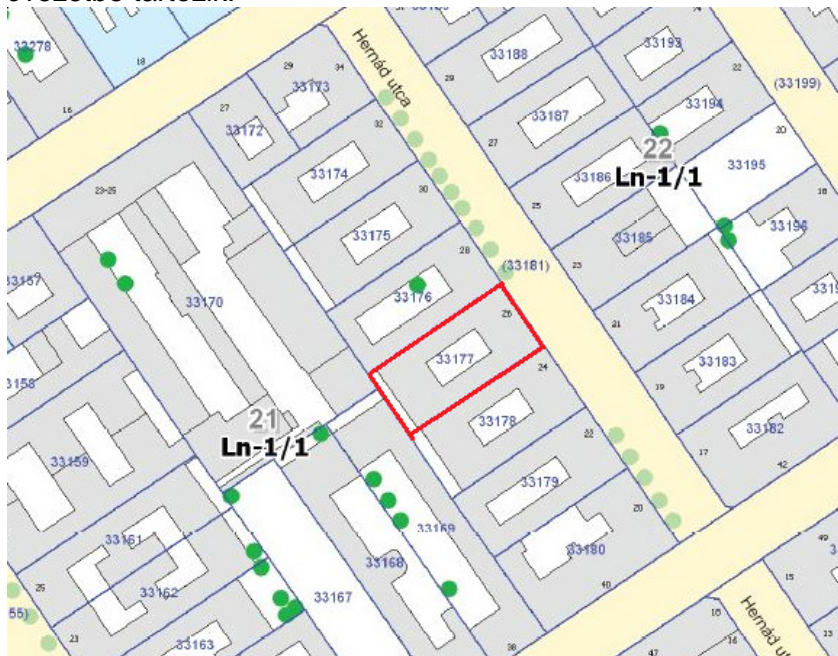
239/10000-ed rész.

A Társasház Alapító Okirat nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést, a külön tulajdonban álló ingatlanra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

Az ingatlant 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 Ln-1/1 övezetbe tartozik:



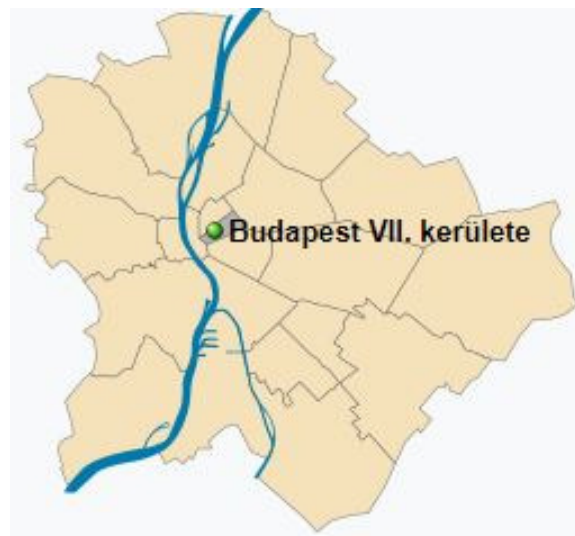
Megjegyzés:

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 Külső Erzsébetvárosban, a Hernád utca 26. szám alatt lévő társasházban található, az utca Péterfy Sándor és István utcák közötti szakaszán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és 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 784 m²-es, szabályos alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít, a belső udvar burkolt, innen lehet lejutni a pinceszintre. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, keretes beépítésű épület, as/pince+mfszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten tárolók vannak, a földszint utcai szárnyában 4 üzlethelyiség az udvar felől és a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 41 albetét van, ebből 39 lakás és 2 egyéb helyiség.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregtető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú műkö lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal melléklépcső: íves műkö lépcső
Homlokzatképzés	kváderekkel díszített 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 33177/0/A/9 hrsz-ú, 41 m²-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg komfortos lakásként használták (adatszolgáltatás szerint komfort nélküli).

Az épület hátsó szárnyában, a magasföldszinten helyezkedik el, közvetlenül a melléklépcsőház, illetve közös WC-k mellett.

A lakás udvari fekvésű, DNy-i tájolású, ablaka a hátsó udvarra néz. Megközelítése az udvaron keresztül történik, bejárata is innen nyílik, 4 helyiségből áll (szoba, hall, konyha, zuhanyzó+WC), fűtése gázkonvektoros (működőképességéről nincs információnk).

A lakás alaprajzát a helyszínen ellenőriztük, egyezőnek találtuk a tulajdoni lapon szereplővel, azaz kerekítve 41 m², belmagassága 3,46 m.

A lakás lelakott állapotú, lakhatásra jelen állapotában nem alkalmas.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: pallótokos faszerkezetek, bejárati ajtó felülvilágító, egyszerű üvegezett faszerkezet. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett; a falakon felszívódó nedvesedés, salétrom, vakolatmállás látható, ill. lelakott, koszos
Padlóburkolat	parketta(korhad, mozog), simított beton
Közműellátottság	közműves: víz, csatorna, áram, gáz van
Közmű-mérők	villanyóra leszerelve, gázóra van, vízóra nincs
Fűtés:	gázkonvektoros (működőképessége nem ismert)
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; konyhában 1 mosdókagyló, csaptelep van
Melegvíz-ellátás	egydi, konyhában nincs, zuhanyzóban villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva
Főzési lehetőség:	régi típusú gáztűzhely
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.*

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leverte, újravakolva, padlóburkolatok készítve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.*

A fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 41 m²-es alapterületű, komfortos lakás teljes felújítást követően, továbbra is elsősorban lakás céljára hasznosítható, iroda funkcióra is alkalmas.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
mfszt.4	szoba	16,31			
	hall	13,78			
	konyha	9,00			
	zuhanyzó+WC	2,12			
	Összesen:	41,21	41	100	41
rajz szerinti, ellenőrzött alapterület összesen:					41
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					41
TAO és tulajdoni lapon szereplő alapterület:					41

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

„Azok a tényezők, amik az elmúlt években felfelé hajtották a keresletet, még most is velünk vannak, a járvány pedig olyan folyamatoknak ágyazott meg, amelyek szintén az ingatlanvásárlások felé terelik a vevőket.”

A forrásul használt Forbes.hu 2021. április 28.-i cikkének nem célja, hogy jóslatokkal éljen az idei árakra nézve, csak annyi, hogy megértsük, miért nem gyengült az ingatlanpiac a koronavírus-járvány egy éve alatt.

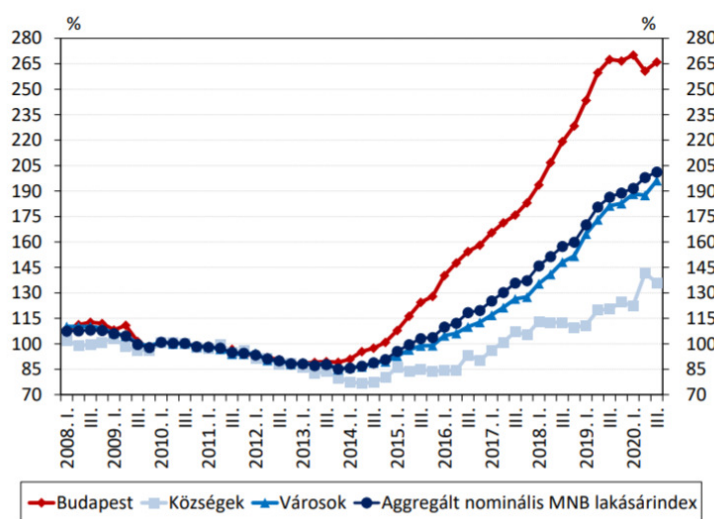
„Röviden:

- nincs olyan, hogy magyar ingatlanpiac, csak apró részpiacok vannak,
- hiába nőtt átmenetileg a munkanélküliség és csökkent a bérdinamika, ma Magyarországon nincs válság,
- az állami lakásprogramok továbbra is felhajtó erőt jelentenek,
- a pénzügyi környezet a hitelből fedezett ingatlanvásárlások felé tereli a lakosságot,
- nőnek az inflációs várakozások, ebben a helyzetben az ingatlan az egyik legjobb befektetés,
- a járvány felgyorsította a hazai mobilitási folyamatokat,
- az összes eladó felülárazza az ingatlanát, a pontos vételárakat pedig nehéz monitorozni.”

„Először is nincs olyan, hogy nagybetűs *Magyar Ingatlanpiac*. A hazai ingatlanok piaca történelmi és gazdasági okokból is rendkívül széttöredezett, gyakorlatilag sok apró részpiac összessége.

A kis piacokra elvileg ugyanazok a folyamatok hatnak, mégis könnyen lehet, hogy mozgásuk nincs összhangban egymással.

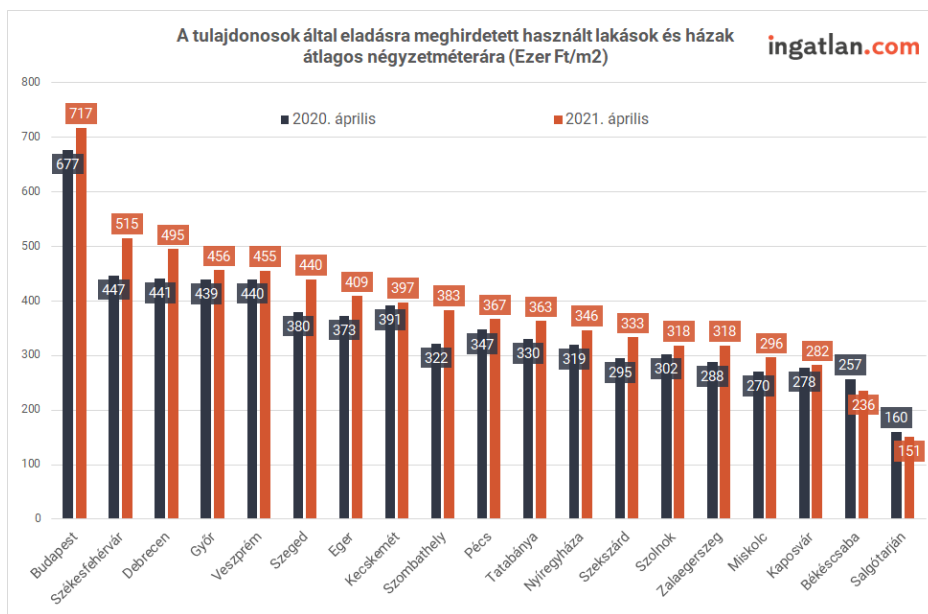
Külön kell vizsgálni a helyzetet a keleti és nyugati országrészben, külön a fővárosban (sőt, néha még kerületenként is), a megyeszékhelyeken, a kistelepüléseken vagy épp a Balaton környékén. De külön kell vizsgálni az ingatlantípusokat is, a családi házakat, paneleket, sorházakat, ezeken belül pedig a mérettartományokat is.



A jegybank lakásár-indexe. Hiába tart egy irányba, nagyon széttöredezett a hazai piac. Forrás: MNB

Országosan az elmondható, hogy az évek óta látható, nagyjából tízszázalékos, éves drágulás jelentősen lassult a járvány alatt, de nem állt meg. Az országon belül viszont eltérő folyamatokat

látunk, vannak helyek, ahol a járvány után egyből magához tért a piac és tovább emelkedtek a kínálati árak, de van, ahol kifejezetten csökkentek.



Az egyes nagyvárosok átlagos kínálati árait hasonló folyamatok hatnak, de köszönőviszonyban sincsenek egymással. Forrás: Ingatlan.com

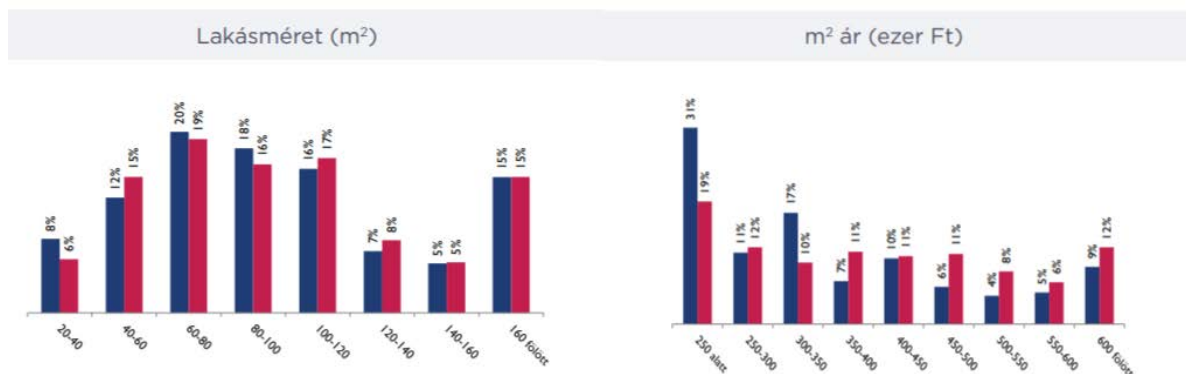
Tehát amikor arról olvasunk, hogy megint drágultak a magyar ingatlanok, akkor tudjuk: az országos átlag nem ad pontos képet, az egyes részpiacokat külön van értelme vizsgálni.”

A járvány diktálja az ütemet

Sokszor hallani, hogy a járvány nem megváltoztatta a világot, csak megsejtette azokat a folyamatokat, amik amúgy is jelen voltak. Jó példa erre a home office elterjedése: lehet, hogy csak tíz év múlva jött volna el az a pont, amikor a munkáltatók belátják az otthoni munkavégzés hatékonyságát.

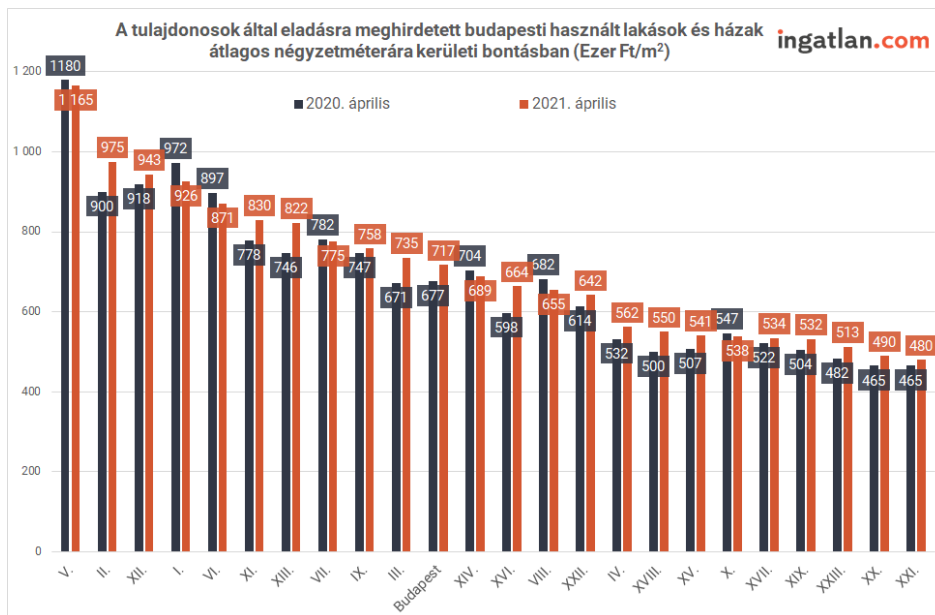
Hasonlóan van ez az ingatlanpiacon is. A budapesti lakosság egy része elvándorol a főváros környéki településekre, a folyamat évek óta tart. A járvány alatt ez jól láthatóan felgyorsult. Érdeemes megnézni a Duna House statisztikáit: megnőtt a kereslet a Pest megyei, nagyobb ingatlanok után. Benedikt Károly, a Duna House elemzője úgy fogalmaz: „sokan keresnek nagyobb lakást, plusz egy szobát, kertet, erkélyt, ez eddig is látható volt, de a mostani felfutás mögött egyértelműen a járvány áll.

Tavaly a Balatonon a kínálat már nem tudta tartani a lépést a kereslettel, nem tudtunk olyan drága ingatlant mutatni, amit ne vettek volna meg.”



A Duna House Pest megyei adatai. Látszik, hogy csökkent a kereslet a közepes méretű lakásokra és nőtt meg a nagyobb ingatlanokra. Ez pedig felverte az árakat a kategóriában. Forrás: Duna House

Nem véletlen, ahogy a grafikonon is jól mutatja, hogy a 2020. áprilisa és 2021. áprilisa közt Pest belső, zsúfolt kerületeinek átlagos kínálati ára csökkent, addig a külső, kertvárosaiban többnyire nőtt. A módosabb lakosok eddig is ki akartak költözni, de a járvány miatt most felgyorsították a vásárlásokat. Ők azok, akik jellemzően olyan munkát végeznek, ami home office-ból is könnyen végezhető.



Kínálati árak változása a fővárosban. A belső kerületekből a külsők felé tartanak a lakók. Ez eddig is így volt, a járvány csak gyorsított rajta. Forrás: Ingatlan.com

Budapesti ingatlanpiac:

A **használt ingatlanok** járvány előtt tapasztalt áremelkedési üteme lassult a fővárosban, azonban abban továbbra sincs változás, hogy a legdrágábban még mindig az V. kerületben juthatunk lakáshoz mutatta ki az Otthon Centrum budapesti ingatlanokat összegző felmérése.

Az idei év első négy hónapjában az Otthon Centrum közreműködésével a fővárosban értékesített használt téglalakások átlagos négyzetméterára tovább emelkedett a tavalyi év azonos időszakához képest. Ennek mértéke azonban elmaradt a járvány előtt tapasztalt növekedési ütemtől ismertette az Otthon Centrum legfrissebb tanulmányát Soóki-Tóth Gábor. Az elemzési vezető elmondta, az év első négy hónapjának értékesítési adatai alapján Budán 835 ezer Ft/m², a belvárosban 762 ezer Ft/m², a külső pesti kerületekben 606 ezer Ft/m² volt az átlagos négyzetméterár.

A Belvárosban ez 5 százalékos csökkenést, míg a külső pesti kerületekben 5 százalékos, Budán 6 százalékos növekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. A Belvárosban az V., a VII., és a IX. kerületben volt 10 százalék körüli árkorrekció, míg a Belváros többi kerületében az árak megegyeznek az egy évvel korábbival. Budára szintén a tavalyi évvel megegyező árszint volt jellemző, kivéve a XI. kerületet, ahol 10 százalékkal nőtt az átlagár. A peremkerületekben igen változatos a kép: amíg a IV. és XV. kerületben majdnem 10 százalékkal csökkentek, addig a X., a XIV., a XVIII., és a XIX. kerületben 6 százalékkal nőtt az átlagos négyzetméterár.

Továbbra is Budapest V. kerületében a legdrágábbak a használt téglalakások: a négyzetméterár átlaga 937 ezer forint volt, amelyet leginkább a II. kerület tudott megközelíteni 910 ezer forintos négyzetméterárral, míg a VI. kerületben mért 875 ezer forint a harmadik legdrágább a 23 kerület közül. A Belváros többi kerületében, az év első négy hónapja során zárt tranzakciók alapján 600-850 ezer forintos négyzetméterár volt jellemző, a VIII. kerület a legolcsóbb, a XIII. kerület a legdrágább. Budán az I., XI. és XII. kerület nagyon hasonló átlag 800-850 ezer forintos fajlagos árral bír, melytől a III. kerület kicsit leszakadt 740 ezer forinttal. A

külső pesti kerületekben pedig 500-650 ezer forintos átlagos négyzetméterár a meghatározó. A legolcsóbb a XV. és legdrágább a XVI. kerület volt.

A *panellakások esetében* a belső kerületek lakótelepei bizonyultak a legdrágábbnak, ahol átlag 637 ezer forintos négyzetméteráron keltek el a lakások az év első négy hónapjában. Budán 607 ezer, a külső pesti kerületekben 512 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. Ez a Belvárosban 7 százalékos, a külső pesti kerületekben 4,5 százalékos, Budán 1 százalékos árnövekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. Budapest belvárosi kerületei közül a legtöbb panel a XIII. kerületben van és ott 8 százalékkal értek többet ezek a lakások. Budán az olcsóbb XXII. kerületben 10,5 százalékkal, a III. kerületben 7,5 százalékkal, míg a legdrágább XI. kerületben 1 százalékkal drágult a lakások átlagos négyzetméterára. A külső pesti kerületek többségében 5 százalékkal drágultak a fajlagos árak, a XX. és XIV. kerületben azonban ugyanennyit csökkentek, míg a XIX. kerületben 8,5 százalékkal emelkedtek a tavalyi év azonos időszakához képest.

Az első négy hónap átlaga alapján továbbra is a XI. és XIII. kerületi panellakások a legdrágábbak: előbbi 659 ezer, utóbbi 653 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett megvásárolni. A belvárosi VIII. és IX. kerületi panelek négyzetméterára kicsivel 600 ezer forint felett alakult, ugyanakkor Budán a III. kerületieké kicsivel ez alatt, míg a XXII. kerületi ingatlanok átlaga 556 ezer forint volt. A külső pesti kerületekben lévő panellakásokat 450-600 ezer forintos fajlagos átlagár jellemezte. A legdrágább a XVI. kerület volt 600 ezer forintos középértékkel, amelyet a XIV. kerület követett 560 ezer forinttal. A legolcsóbb a XX. kerület bizonyult átlag 456 ezer Ft/m²-rel.

A használt családi házak a fővárosban nagyobb számban Budán és a külső pesti kerületekben találhatók. A budai kerületekben átlagosan 647 ezer, a pesti kertvárosrészekben 405 ezer forintos négyzetméter volt az irányadó az első négy hónap értékesítési adatai alapján. Amíg Budán ez 20 százalékos árnövekedést jelentett, addig a pesti oldalon csak 3 százalékot. A Budai kerületek többségében átlagosan 650-750 ezer forintos négyzetméterárak fordultak elő, míg a XXII. kerület ennél valamivel olcsóbb volt. A külső pesti kerületek többségében átlag 500 ezer forintot fizettek négyzetméterenként. Ezek közül a kerületek közül a XXIII. kerületben lehetett a legolcsóbban kertes házhoz jutni, ahol az átlagár alig több mint 250 ezer forint volt, míg a XIV. kerületben tapasztalt átlag 650 ezer forintos négyzetméterár volt a legmagasabb a külső pesti kerületekben.

Csökkentek az albérletárak

A Belvárosban és a megyei régiós központokban érezhetően, minimum tíz százalékkal csökkentek az albérletárak, ám Budapest egyéb részeire és a kisebb vidéki városokra ennek pont az ellenkezője igaz, ott emelkedtek a költségek: az Otthon Centrum tanulmánya szerint a fővárosban átlagosan 100 ezer forintért lehet bérelni egy egyszobás lakást, ugyanez vidéken kijön 70 ezerből.

Vegyes képet mutatnak idén az albérletárak: a tavalyi első félévhez képest a téglalakások bérleti díja a Belvárosban 10 százalékkal, a régió központokban 14 százalékkal csökkent, ugyanakkor Budapest többi részén 4 százalékkal, a kisebb megyei jogú városokban pedig több mint 10 százalékkal emelkedtek.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres komfortos lakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás, esetleg iroda.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) értelmező rendelkezései alapján (91/A §):

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel;
- c) melegvíz-ellátással; és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. Szükség lakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

- b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
- e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (105.§)

A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. ételkészítés-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m² hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(3) A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m²-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiség rész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

(4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.

A 253/1997 Kormányrendelet értelmében, valamint az OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) 2008.09.08-i módosításával 8 négyzetméterre növekedett az építhető lakószoba minimális alapterülete. Továbbá nem különböztetünk már meg félszobát és szobát, hanem mindkettőre a lakószoba elnevezés használatos.

6.4. 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 személyiséjogok 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.

A 33177/0/A/9 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 41 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrekciót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig leverte, újravakolva, padlóburkolatok készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékvezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.

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

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1078 Budapest, Hernád u. 26. mfszt.4.	VII. ker. Külső-Ligetváros	VII. ker. Külső-Ligetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	33177/0/A/9	Peterdy u.	Damjanich u.	Marek J. u.	Hernád u.	Hernád u.40
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	41	37	42	40	41	40
Adásvétel / hird.ár (Ft)		25 900 000	26 500 000	24 500 000	26 900 000	27 990 000
Infó forrás		adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com/ 31991365	ingatlan.com/ 31779189
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	659 860	700 000	630 952	612 500	656 098	699 750
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	1950	1896	1920	~1900	~1900
Állapot	felújítandó, nem lakható állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	jó állapotú	felújítandó állapotú, galériás	jó állapotú
Szint	mfszt.	fszt.	mfszt.	fszt.	fszt.	fszt.
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	elektromos panel	elektromos radiátor	gáz(konvektor)
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	utcai	udvari
Elrendezés	4 helyiség	4 helyiség	3 helyiség	3 helyiség	4 helyiség	4 helyiség
Szoba+féliszoba	1	2+0	1+0	1+0	2+0	2+0
Fürdő/zuhanyzó/WC	zuhanyzó+WC van	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2020.12.hó	2021.02.hó	2020.07.hó	2021.07. hó	2021.07. hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	0%	0%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	646 302	700 000	630 952	612 500	623 293	664 763
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	udvarról	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	41	kisebb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés - szint	mfszt.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó, nem lakható állapotú	jobb -10%	jobb -10%	jobb -20%	jobb -5%	jobb -20%
Elrendezés	4 helyiség	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Komfortfokozat természetben	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	gázkonvektor	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-20%	-15%	-20%	-15%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	529 584	560 000	536 310	490 000	529 799	531 810
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					529 584 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					41 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					21 712 944 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVÉ ÖSSZESEN:					21 700 000 Ft	

6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlőt feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztá jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a telek értéknyáda beletartozik a hozadáki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlő fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1078 Budapest, Hernád u. 26. mfszt.4.	VII. ker., Budapest Cserhát u.	VII. ker., Budapest Marek J. u.	VII. ker., Budapest Garay u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	41	46	45	42
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		140 000	195 000	125 000
Infó forrás		ingatlan.com/32399347	ingatlan.com/31666337	ingatlan.com/31898289
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		3 043	4 333	2 976
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		félem, 1 szobás, jó állapotú, udvari tájolású lakás, fűtés: gázkonvektor	fszt., 2 szobás, jó állapotú, udvari tájolású lakás, fűtés: elektromos panel; felújított állapotú;	mfszt., 1,5 szobás, utcai felújított állapotú lakás, gázcirkó fűtés
Komfortosság	komfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Kínálati ár / időpontja		2021.07.hó	2021.07.hó	2021.07.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		2 891	4 117	2 827
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	41	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Emelet / utcai/ udvari		jobb -10%	jobb -20%	jobb -15%
Fizikai állapot		jobb -10%	jobb -20%	jobb -15%
Komfortosság	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Funkció	lakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma	gázkonvektor villanybojler	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Egyéb	bútorozott	hasonló 0%	jobb -20%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-5%	-35%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m²/hó)	2 514	2 747	2 676	2 121
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		2 514 Ft/m²/hó		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:		2 500 Ft/m²/hó		
INGATLAN BÉRBEADHATÓ TERÜLETE:		41 m²		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ ÖSSZ.		103 074 Ft/hó		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE ÖSSZ.		100 000 Ft/hó		

Az ingatlan hozamalapú értéke:

Direkt tőkésítés	
Ingatlan címe	1078 Budapest, Hernád u. 26. mfszt.4.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	komfortos
Fizikai állapot	felújítandó, nem lakható állapotú
Hasznos alapterület (m²)	41
Bérbeadható terület (m ²)	41
Redukált terület (m ²)	41
Bérbeadható terület (m²)	41
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 500
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 168 500
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 168 500
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	23 370
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	164 000
Építményadó (Ft/m ² /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	187 370
Összes kiadás (Ft/év)	187 370
Tiszta jövedelem (Ft/év)	981 130
Tiszta jövedelem (Ft/év)	981 130
Tőkésítési ráta (%)	5,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	19 622 600
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	19 600 000
Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	400 000
Pótlási költség (Ft)	16 400 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végző piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét.

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	21 700 000	100%	21 700 000 Ft
Hozamalapú módszer	19 600 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			21 700 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek, eltérés -10% a piaci érték javára.

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

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

<p>a</p> <p>1078 Budapest, Hernád utca 26. mfszt.4. alatti 33177/0/A/9 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan becsült</p> <p>Forgalmi értéke kerekítve:</p> <p>21 700 000,- Ft, azaz Huszonegymillió-hétszáz ezer Ft</p> <p>A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !</p>
--

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2021.03.31-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá 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, 2021. július 30.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek

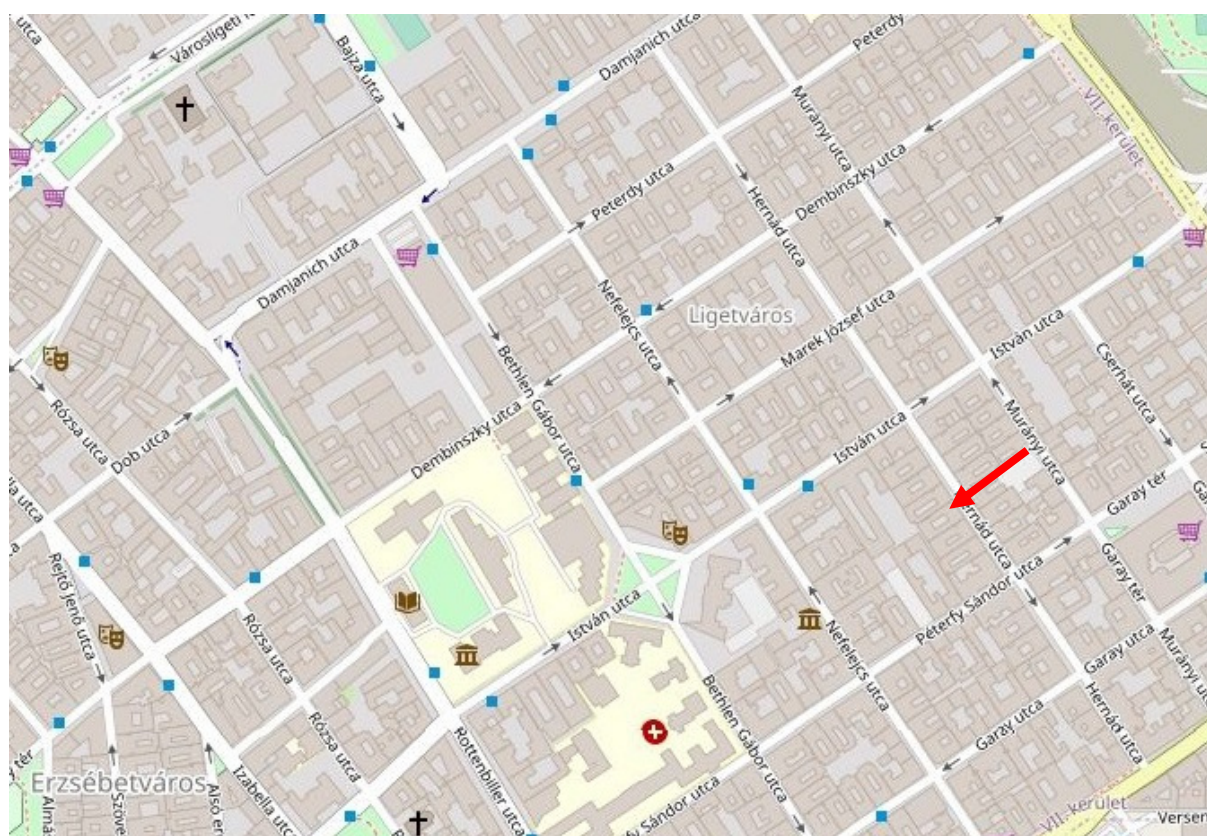
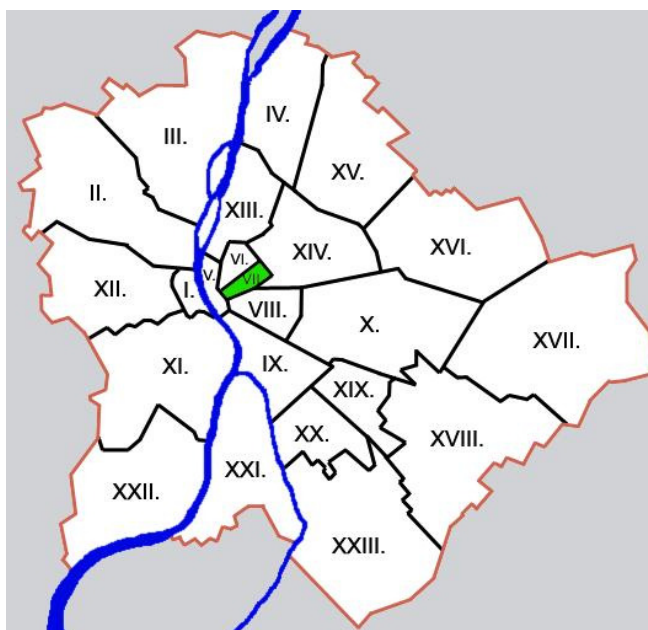
fotók

tulajdoni lap

alaprjz

Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja: 2021.07.02



utcakép – környezet



utcakép



társasház bejárata



kapualj



lépcsőház



belső udvar



lakás bejárata a konyhába



konyha



konyha



konyha-gázóra



konyha-villanyóra



konyha-bejárat melletti rész



hall



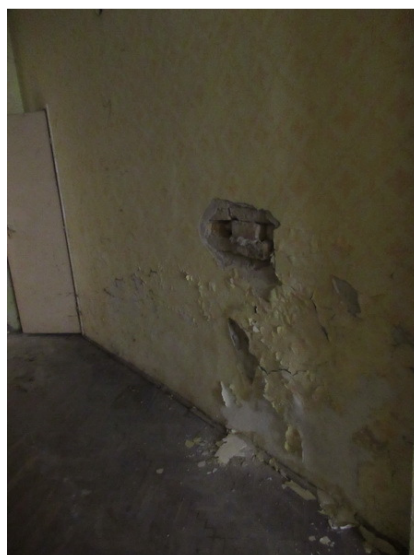
hall



szoba



szoba



szoba





zuhanyzó+WC



zuhanyzó+WC

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/101573/2021

2021. 03. 31

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33177/0/A/9 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Hernád utca 26. magasföldszint. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	41	1 0	239/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat:

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103185/1994.IV.27./

jogcím: átlamosítás 4/1952. tvr. 4741/1952.III.28./ 15341/1974.VI.18./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

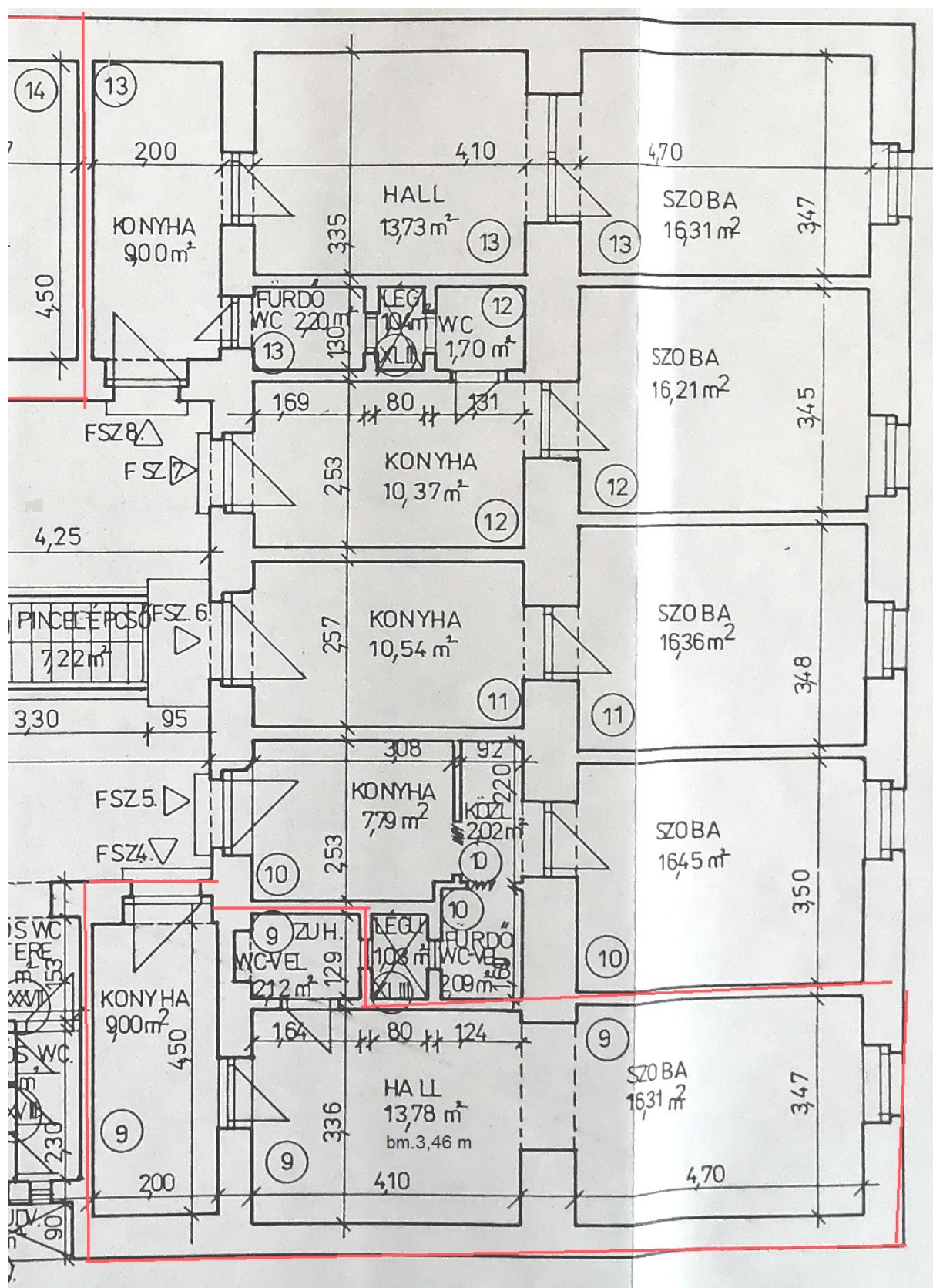
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz – TAO melléklete:



Energiaóra 20. 08. 25.

ERIK.

103185

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT.

B u d a p e s t

1078.VII.ker. HERNÁD U. 26.

TARSASHAZ

1994. IV. 29.

Lukács Károly

1.

ERIK: 1994-08-01
6256/94
ZT.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1078. VII.ker. HERNÁD U. 26. 1

=====

I.

Általános rendelkezések.

A Budapest VII.ker Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a Budapest VII. kerületi 398 számú tulajdoni lapon 33177 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VII.ker.HERNÁD U. 26. szám alatti, a Fővárosi VII. ker Önkormányzat tulajdonába lévő, ház-ingatlant a 32/1969. (IX.30) Korm.sz. rendelet 2. (2) bekezdése alapján a mellékelt tervrajz szerint

társasházzá alakítja át.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

Közös tulajdonba kerülnek az I-LXIII. sorszám alatt felsoroltak.

Osztatlan, közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzon és műszaki leírásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

TARSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1078. VII. ker. HERNÁD U. 26. 2

=====

- I. 784 m2 területű telek,
- II. Telekhez tartozó hátsó udvari téglakerítés,
- III. Alapok, felmenő teherhordó falak, határoló falak,
- IV. Közbeneső födécek és erkélylemezek burkolatok nélkül, záró-födém, koszorúk, kiváltók, kémények. Az épület szigetelése,
- V. Fedélszerkezet tetőhelyazattal, lágyfedésű csapadékvíz szigetelés függőeresz csatornák, lefolyócsövek , egyéb tető tartozékok.
- VI. Külső , belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyílászárói,
- VII. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszervezetek, függőfolyosók, pihenők burkolatai, korlátai,
- VIII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzárószervevényei, a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékeinek bekötéséig. A közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai,
- IX. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdonú helyiségek és lakások csatlakozásáig. A közös helyiségek vezetékei berendezési tárgyai. Csapadékvíz elvezető vezetékek és tartozékai,
- X. Elektromos vezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások árammérő órájáig. A közös helyiségek és területek elektromos vezetékei és szervevényei,
- XI. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a külön tulajdonú helyiségek és lakások gázmérő órájáig.

ALAGSOR:

XII. Közlekedő 12.77 m2

Tároló:

XIII.	31.52 m2
XIV.	15.89 m2
XV.	8.70 m2
XVI.	35.89 m2
XVII.	30.54 m2
XVIII.	8.66 m2

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1078. VII.ker. HERNAD U. 26. 3

=====

Tároló:	
XIX.	13.30 m2
XX.	13.09 m2
XXI. Közlekedő	20.10 m2
XXII. Pincerekesz	5.79 m2
XXIII. Tároló	30.02 m2
XXIV. Tároló	27.84 m2
XXV. Előtér	3.12 m2
XXVI. Tároló	13.34 m2
XXVII. Előtér	1.00 m2
Tároló:	
XXVIII.	12.34 m2
XXIX.	21.16 m2
XXX.	21.16 m2
XXXI. Udvar	51.21 m2
MAGASFÖLDSZINT:	
XXXII. Kapualj	22.12 m2
XXXIII. Főlépcsőház	11.18 m2
XXXIV. Tároló	1.79 m2
XXXV. Melléklépcsőház	4.23 m2
XXXVI. Tároló	1.91 m2
XXXVII. WC előtér	2.89 m2
XXXVIII. WC.	4.35 m2
XXXIX. Pincelépcső	7.22 m2
Légudvar:	
XL.	1.68 m2
XLI.	1.52 m2
XLII.	1.04 m2

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1078. VII.ker. HERNAD U. 26. 4

Légudvar:

XLIII.		1.03 m2
XLIV.		1.62 m2
XLV.	Udvar	108.35 m2

I.EMELET:

XLVI.	Légudvar	1.05 m2
XLVII.	Főlépcsőház	15.62 m2
XLVIII.	Melléklépcsőház	9.97 m2
XLIX.	WC előtér	2.83 m2
L.	WC	4.25 m2
LI.	Körfolyosó	45.73 m2

II.EMELET:

LII.	Főlépcsőház	15.62 m2
LIII.	Melléklépcsőház	9.97 m2
LIV.	WC előtere	2.83 m2
LV.	WC	4.25 m2
LVI.	Körfolyosó	45.73 m2

III.EMELET:

LVII.	Főlépcsőház	15.62 m2
LVIII.	Melléklépcsőház	9.97 m2
LIX.	WC előtere	2.83 m2
LX.	WC	4.25 m2
LXI.	Körfolyosó	45.73 m2

TARGASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1078. VII.ker. HERNAD U. 26. 5

=====

TETŐTÉR:

LXII.	Tetőtér	391.58 m2
LXIII.	Lépcsőház	5.10 m2

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 , azaz tizezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.
A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb , nem lakás céljára, szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1078. VII.ker. HERNAD U. 26. 6

=====

B./ Külön tulajdon.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségek (öröklakások, vagy nem lakáscéljára szolgáló helyiségek) alkotórészei, a következő építményrészek:

1. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt pinceszinti MÜHELY, mely műhely, raktárból álló 54.29 m2 (kerekítve 54 m2) alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

314/10000-ed rész.

2. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt pinceszinti MÜHELY, mely, műhelyből álló, 37.15 m2 (kerekítve 37 m2) alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

215/10000-ed rész.

3. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT 1/a.sz. alatti ÖRÖKLAKÁS, mely, szoba, konyhából álló, 21.47 m2 (kerekítve 21 m2) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

122/10000 -ed rész.

4. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT 1/b. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS, mely, szoba, főzőfülke, előtérből álló, 21.41 m2 (kerekítve 21 m2) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

122/10000 -ed rész.

5. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT 1. sz. alatti ÖRÖKLAKÁS, mely, szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamrából álló, 46.17 m2 (kerekítve 46 m2) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

268/10000 -ed rész.

TARSASHAZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1078. VII.ker. HERNAD U. 26. 7

6. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT 2/a. sz.alatti ÖRÖKLAKAS, mely, szoba, főszőlőből álló, 14.51 m² (kerekítve 15 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

87/10000 -ed rész.

7. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT 2. sz.alatti ÖRÖKLAKAS, mely, szoba, hall, konyha, fürdőszoba-WC-ből álló, 40.74 m² (kerekítve 41 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

239/10000-ed rész.

8. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT 3. sz. alatti ÖRÖKLAKAS, mely, szoba, konyha, kamrából álló 26.91 m² (kerekítve 27 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

157/10000-ed rész.

9. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT. 4. sz. alatti ÖRÖKLAKAS, mely, szoba, hall, konyha, zuhanyzó-WC-ből álló, 41.21 m² (kerekítve 41 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

239/10000-ed rész.

10. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT. 5. sz. alatti ÖRÖKLAKAS, mely, szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba-WC-ből álló, 28.35 m² (kerekítve 28 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

163/10000-ed rész.

11. A Budapest VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt MAGASFÖLDSZINT. 6. sz. alatti ÖRÖKLAKAS, mely, szoba, konyhából álló, 26.90 m² (kerekítve 27 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

157/10000-ed rész.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
BUDAPEST 1078. VII.ker. HERNÁD U. 26. 20

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977.évi 11.sz. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1994. június hó 26 napján

A Budapest VII.ker.Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal
képviselésében.



Ellenjegyezte:

309

