

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Baross tér 18. félemelet 5. alatti  
32959/0/A/14 hrsz-ú,  
lakás megnevezésű, természetben szükséglakás  
ingatlanról**



**Budapest, 2021. július 27.**

## 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. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	17.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	19.
6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	21.
6.6. Végső forgalmi érték meghatározása	23.
7. MEGJEGYZÉSEK	23.
MELLÉKLETEK	24.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	
alaprajz	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

### 2. Megbízott

**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.** (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Baross tér 18. félemelet 5.
Helyrajzi szám:	32959/0/A/14
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	szükség lakás
természetben:	nem hasznosított lakás
Területe (tul.lap):	38 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljára.

### 5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

## 9. Az 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, Baross tér 18. félemelet 5. alatti 32959/0/A/14 helyrajzi számú,  
lakás megnevezésű, természetben szükséglakás ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**16 900 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-kilencszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmaz!

## 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:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő    EUFIM európai felsőszintű értébecslő 2003/11  
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007  
Ingatlanvagyon-értékelő  
névjegyzék: 03069/2001

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

Budapest, 2021. július 27.

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, az alaprajzot és a Társasház alapító okiratot megkaptuk, a lakás méretét a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. Az ingatlan a tulajdoni lapon és valóságban is lakás, és ekként is értékeliük. Bérleti szerződést nem kaptunk, ennek tartalmáról nincs információnk. 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 27.

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, 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 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-hitelintézetű fedezetű 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 hozamszámítás 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: 2021.07.01.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről – Bíró Mónika ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-teljes másolat: 2021.03.11)  
- Társasház Alapító Okirat  
- alaprajz

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.03.11. (nem hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Baross tér 18. félemelet 5.		
(természetben:)	1077 Budapest, Baross tér 18. félemelet 5.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	32959/0/A/14		
Megnevezése:	lakás	0 + 2	szoba
Természetben:	szükséglakás	0 + 2	szoba
Területe:	38 m <sup>2</sup>	eszmei hányad: 170/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. 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 32959/0/A/14 hrsz-ú, 38 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan természetben szükséglakás. Az ingatlan több éve használaton kívül áll.

A természetbeni állapot szerint a lakás: 2 félszoba + konyha + fürdő-wc, kamra, előtér helyiségekből áll. Fűtése gázkonvektorral megoldható. A 2 félszoba miatt szükséglakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1998.10.07), a 14. albetét lakásként szerepel.

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, a természetbeni hasznosítás alapján, azaz szükséglakásként vesszük figyelembe.



## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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

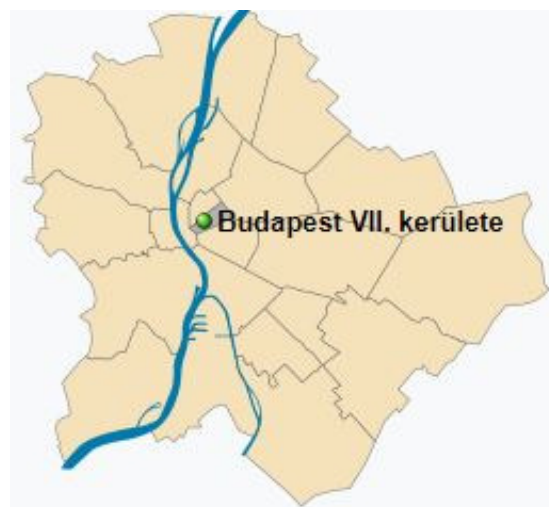


### Megjegyzés:

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 km<sup>2</sup>), 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 Erzsébetváros kerületrészben, a Baross téren található a Rottenbiller utca közelében, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan erős forgalmú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival, metróval, busszal

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 környező kisutcákban lehetséges (díjfizetős övezet), ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

## **5.2. A telek bemutatása**

A társasház 1152 m<sup>2</sup>-es, szabályos alakú, síkfelületű közbenső telken épült, a kapubejárat gyalogos bejutást biztosít. A telken utcafronton, zárt sorú beépítéssel egy p+fszt+fem+3 emeletes épület áll. A zárt belső udvar kis alapterületű, burkolt. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház zárt sorúan, keretesen épített épület, p+fszt+fem+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift van. Az épületben a földszinten üzletek, az emeleti szinteken lakások találhatók, össz albetétek száma: 34 lakás + 5 üzlet/iroda helyiség.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	acélgerendás/tégla betétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserepfedés
Lépcső:	2 karú műkö lépcső, fém korláttal, csigalépcső fém korláttal
Homlokzatképzés	színezett kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos fa szerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos fa szerkezetek
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 van

### 5.4. Az értékelte ingatlan bemutatása

A félemelet 5. alatti, a tulajdoni lapon 32959/0/A/14 hrsz-ú, 38 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan természetben nem használt szükség lakás. A lakás alaprajzát megkaptuk, azt a helyszínen leellenőriztük, a tulajdoni lapon szereplő alapterülettől eltérést nem tapasztaltunk.

A félemeleti szükség lakás az épület udvari traktusában található, a hátsó lépcsőház vezet fel hozzá. A félemeleten közös terasz-szerű előtérből két lakás érhető el.

Helyiségei: 2 fél szoba + konyha + fürdő-wc, kamra, előtér.

Hasznos alapterület kerekítve 38 m<sup>2</sup>. A belmagasság 2-2,2 m körüli, a szoba mennyezete boltíves.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: normál üvegezésű fa szerkezet bejárati ajtó: fa. Belső ajtó szintén gerébtokos faszerkezet. A nyílászárók állapota közepesnek mondható.
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolat	szoba: parketta, többi helyiség: kerámialap
Közműellátottság	közműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villany-, víz és gázóra van
Fűtés:	egyedi – gázkonvektor (működőképessége nem ismert)
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról
Melegvíz-ellátás	villanybojler (működőképessége nem ismert)
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	régi típusú villanytűzhely
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer van

Fizikai állapot:

Az ingatlan nem lakott, gyenge állapotú, felújítást igényel. Mindkét félszoba ablaka a belső udvarra nyílik, bevilágítottsága korlátozott, a lakás eléggé sötét.

A fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 38 m<sup>2</sup>-es alapterület és az alaprajzi elrendezés kismértékű belső átalakítást lehetővé tesz, úgyhogy akár egy komfortos lakás is kialakítható. A szoba boltíves mennyezetű, a belmagasság galéria kialakítását nem teszi lehetővé.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
FE/5	félszoba	7,88			
	félszoba	11,98			
	konyha	9,53			
	fürdő	4,60			
	kamra	2,24			
	előtér	2,07			
	Összesen:	38,30	38	100	38
rajz szerinti, ellenőrzött alapterület összesen:					38
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					38
<b>TAO és tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>					<b>38</b>

## 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 ideai árakra nézve, csak annyi, hogy megértsük, miért nem gyengült az ingatlanpiac a koronavírus-járvány egy éve alatt.

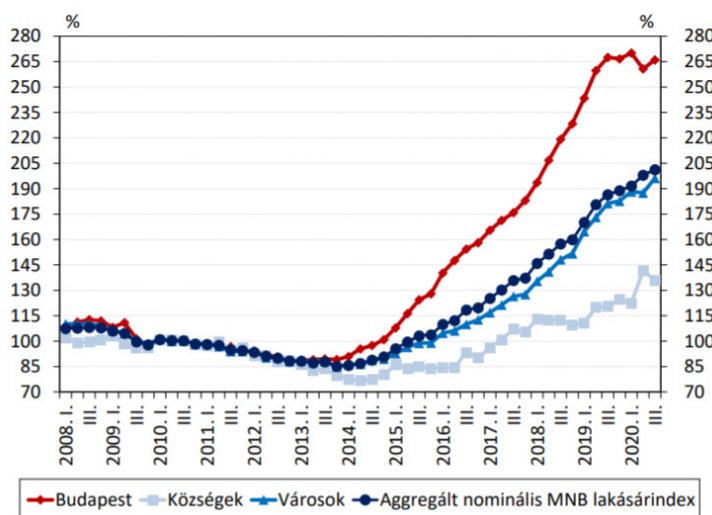
„Röviden:

- 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.

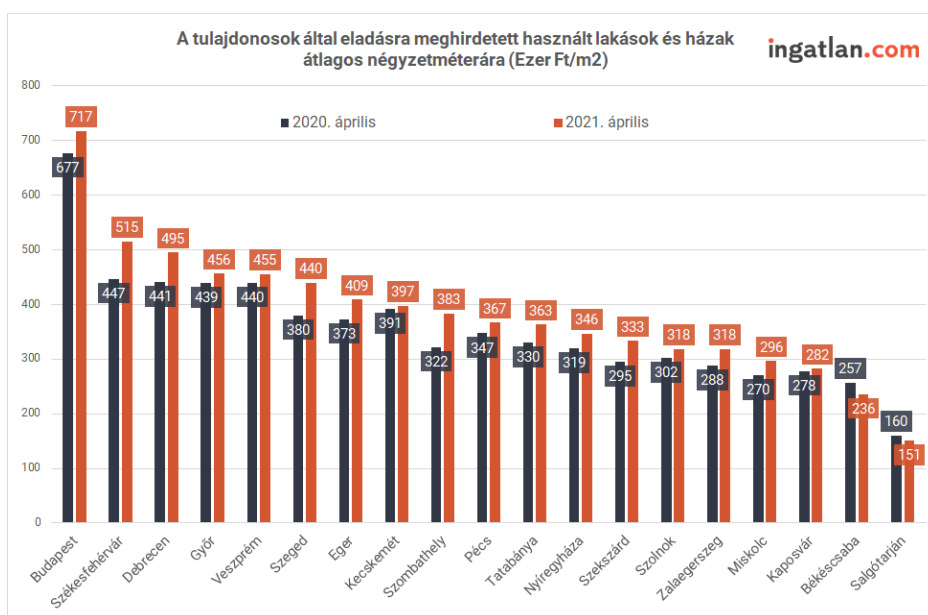
A kis piacokra elvileg ugyanazok a folyamatok hatnak, mégis könnyen lehet, hogy mozgásuk nincs összhangban egymással.

Külön kell vizsgálni a helyzetet a keleti és nyugati országrészben, külön a fővárosban (sőt, néha még kerületenként is), a megyeszékhelyeken, a kistélepüléseken 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 áraira hasonló folyamatok hatnak, de közönfolyományban sincsenek egymással. Forrás: Ingatlan.com

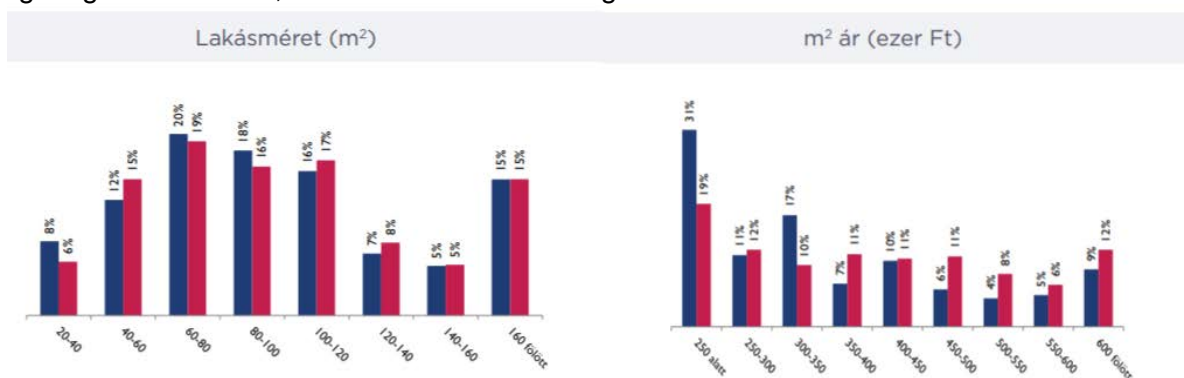
Tehát amikor arról olvasunk, hogy megint drágultak a magyar ingatlanok, akkor tudjuk: az országos átlag nem ad pontos képet, az egyes részpiacokat külön van értelme vizsgálni.”

### A járvány diktálja az ütemet

Sokszor hallani, hogy a járvány nem megváltoztatta a világot, csak megsietette 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. Érdekes 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.”

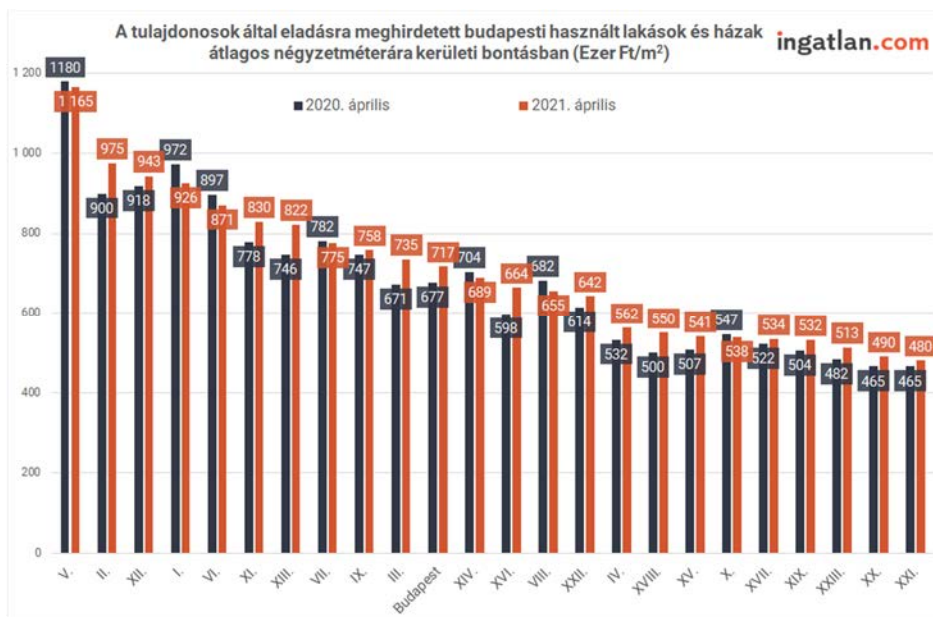


A Duna House Pest megyei adatai. Látszik, hogy csökkent a kereslet a közepes méretű lakásokra és nőtt meg a nagyobb ingatlanokra. Ez pedig felverte az árakat a kategóriában. Forrás: Duna House

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/m<sup>2</sup>, a belvárosban 762 ezer Ft/m<sup>2</sup>, a külső pesti kerületekben 606 ezer Ft/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>-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 üres szükséglakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás lehetséges.



### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m<sup>2</sup>-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 személyiségg jogok 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 32959/0/A/14 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 38 m<sup>2</sup> 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 felújítandó állapotú,
- fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető

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

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, Baross tér 18. félem. 5.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	32959/0/A/14	Peterdy u.	Péterfy S. u.	Murányi u.	Hernád u.	Nefelejcs u
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kinálat	tény	tény	tény	tény
Felép. red. ater. (m2)	38	32	42	37	43	23
Adásvétel / hird.ár (Ft)		19 250 000	30 500 000	26 400 000	20 500 000	15 500 020
Infó forrás		ingatlan.com/ végrehajtás/fix ár	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	638 385	601 563	726 190	713 514	476 744	673 914
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	1910	1900	1920	~1900	~1900
Állapot	felújítandó, nem lakható állapotú	felújítandó állapotú	jó állapotú	felújított állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó, nem lakható állapotú
Szint	félem.	1. emelet	fszt	1. emelet	1. emelet	1. emelet
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	elektromos infra	gáz(konvektor)	nincs
Kilátás utcai / udvari	udvarra néz	utcai	udvari	udvari	udvari	udvari
Elrendezés	6 helyiség	3 helyiség	4 helyiség	4 helyiség	3 helyiség	2 helyiség
Szoba+félszoba	2 félszoba	1+0	2+0	2+0	1+0	1+0
Fürdő/zuhanyzó/WC	fürdő+ wc	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	nincs
Komfortfokozat	szükség lakás	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfort nélküli
adásvétel/kinálat időpontja		2021.07.hó	2020.08.hó	2020.07.hó	2020.03. hó	2021.04. hó
Infláció/kinálási korrekció		0%	5%	5%	5%	0%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	657 549	601 563	762 500	749 189	500 581	673 914
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift van	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	38	kisebb -5%	kisebb -5%	hasonló 0%	nagyobb 5%	kisebb -15%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	félemelet	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvarra néz	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó, nem lakható állapotú	jobb -5%	jobb -15%	jobb -20%	jobb -5%	hasonló 0%
Elrendezés	6 helyiség, 2 db félszoba	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%
Fürdő/zuhanyzó/WC	fürdő+ wc	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
Komfortfokozat természetben	szükség lakás	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -5%
Belmagasság	boltíves szoba, bm. 2-2,2 m körüli	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-30%	-40%	-45%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	446 049	421 094	457 500	412 054	400 465	539 131
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					446 049 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					38 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					16 949 862 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					16 900 000 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 (tisztta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztta 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	1077 Budapest, Baross tér 18. félem. 5.	VII. ker., Budapest Maerk J. u.	VII. ker., Budapest Peterdy u.	VII. ker., Budapest Bajza u.
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Felép. red. ater. (m2)	38	35	33	36
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		90 000	85 000	115 000
Infó forrás		ingatlan.com 32085258	ingatlan.com 25679422	ingatlan.com 31690055
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 571	2 576	3 194
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		fszt-i, 1 szobás, jó állapotú, udvari tájolású lakás, fűtés: gázkonvektor	fszt-i, 1 szobás, jó állapotú, udvari tájolású lakás, fűtés: gázkonvektor	1.emeleti, 1 szobás, utcai felújított állapotú lakás, házközponti fűtés, liftes házban;
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 <sup>2</sup> /hó)		2 443	2 447	3 035
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Felép. alapter.	38	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés emelet / utcai/ udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fizikai állapot		jobb -20%	jobb -20%	jobb -25%
Komfortosság		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Funkció	lakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-20%	-20%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 961	1 954	1 958	1 973
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			1 961 Ft/m <sup>2</sup> /hó	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:			1 960 Ft/m <sup>2</sup> /hó	
INGATLAN BÉRBEADHATÓ TERÜLETE:			38 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ ÖSSZ.			74 518 Ft/hó	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE ÖSSZ.			70 000 Ft/hó	

**Az ingatlan hozamalapú értéke:**

<b>Direkt tőkésítés</b>	
<b>Ingatlan címe</b>	<b>1077 Budapest, Baross tér 18. félem. 5.</b>
<b>Funkció tulajdoni lap szerint</b>	lakás
<b>Jelenlegi használat</b>	szükségglakás
<b>Fizikai állapot</b>	felújítandó, nem lakható állapotú
<b>Hasznos alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>38</b>
Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	38
Redukált terület (m <sup>2</sup> )	38
<b>Bérbeadható terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>38</b>
Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 960
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	849 072
<b>Realizálható bérleti bevétel ( Ft/év )</b>	<b>849 072</b>
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	16 981
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	152 000
Építményadó (Ft/m <sup>2</sup> /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	168 981
<b>Összes kiadás (Ft/év)</b>	<b>168 981</b>
Tiszta jövedelem (Ft/év)	680 091
<b>Tiszta jövedelem (Ft/év)</b>	<b>680 091</b>
Tőkésítési ráta (%)	5,0
<b>Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)</b>	<b>13 601 811</b>
<b>Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve</b>	
<b>13 600 000</b>	
<b>Kiegészítő adatok</b>	
Pótlási költség Ft/m <sup>2</sup> (ÉKS szerint )	400 000
Pótlási költség (Ft)	15 200 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

## 6.6. Végző piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya használaton kívüli társasházi albetét.

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	16 900 000	100%	16 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	13 600 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>16 900 000 Ft</b>

### Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, eltérés -20% a piaci érték javára, amit az ingatlan állapota indokol.

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.

**a**  
**1077 Budapest, Baross tér 18. félemelet 5. alatti 32959/0/A/14 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű, természetben szükséglakás ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**16 900 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-kilencszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmaz!

## 7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2021.03.11-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-teljes 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, 2021. július 27.

Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## **MELLÉKLETEK**

térképrészletek

fotók

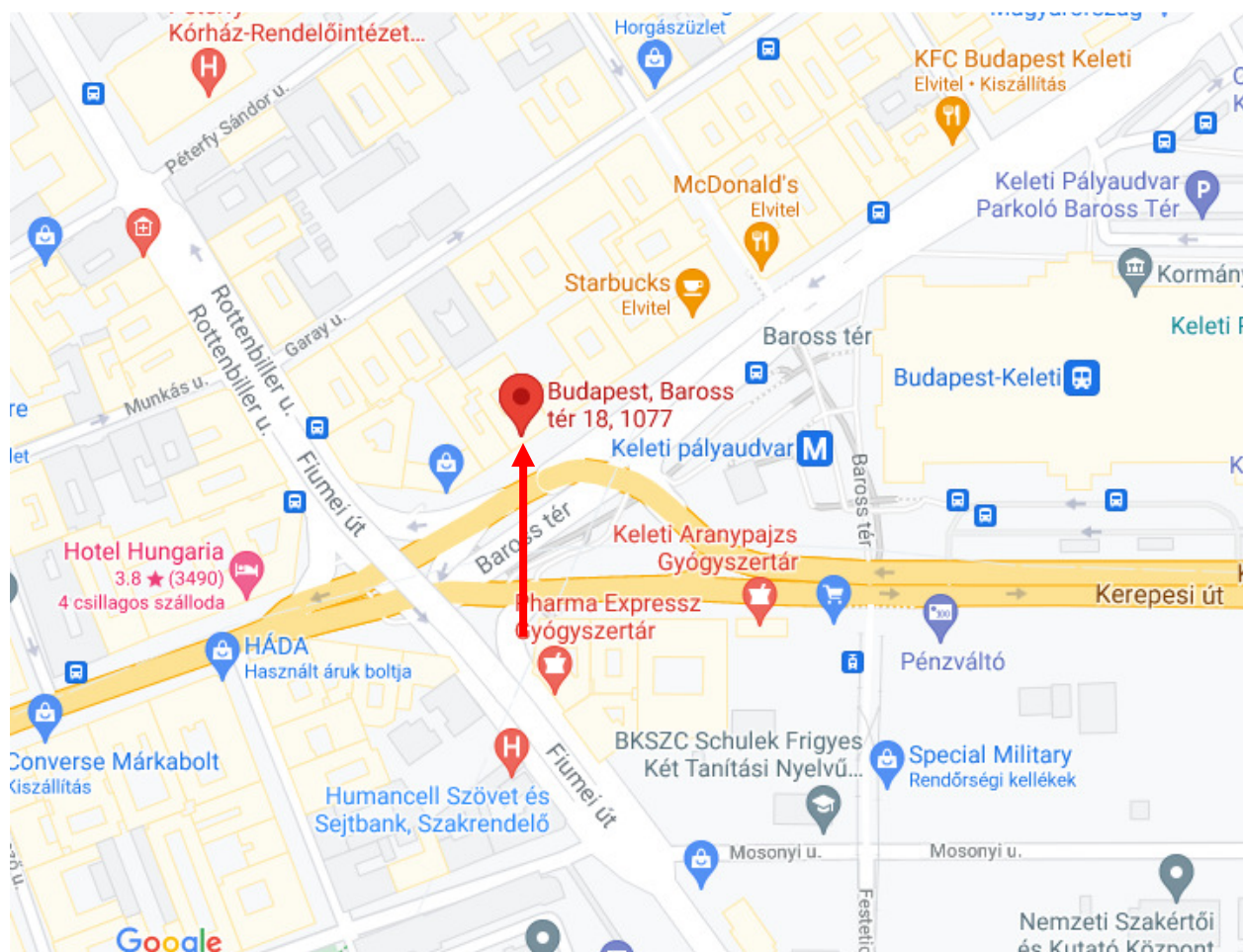
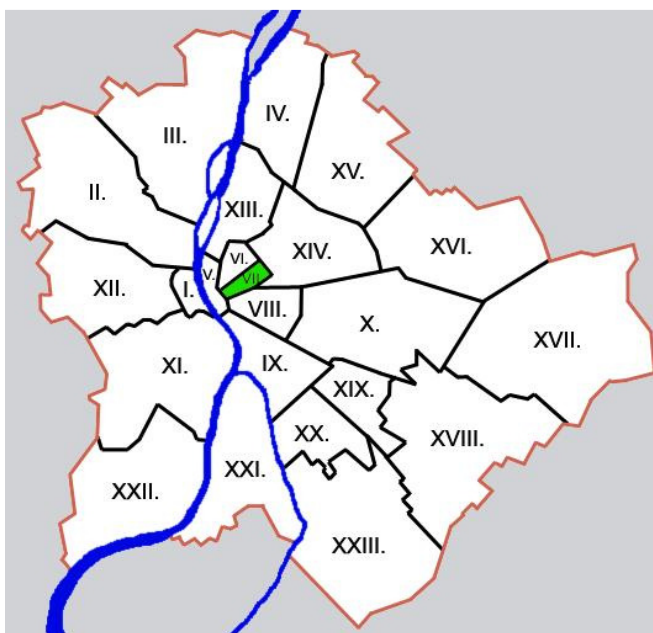
tulajdoni lap

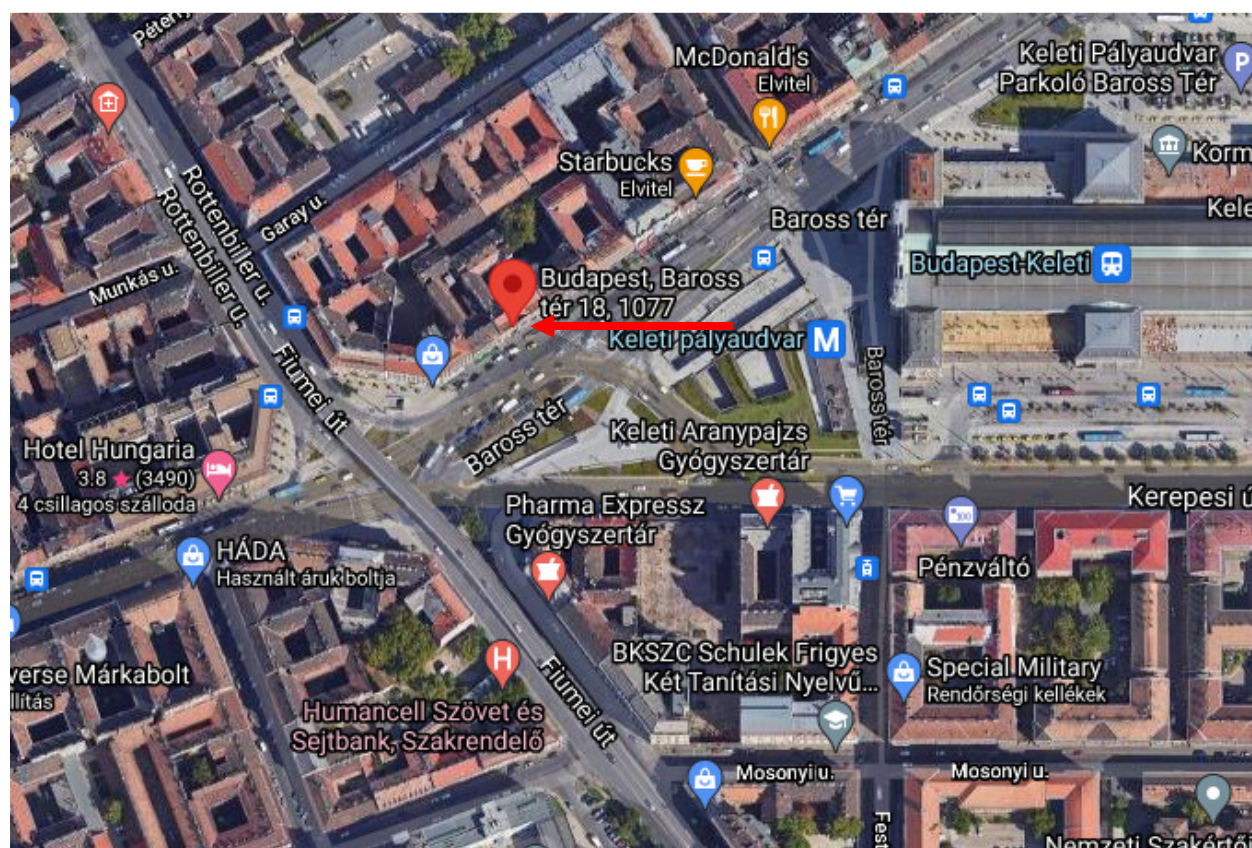
Társasház Alapító Okirat kivonata

alaprajz



## Térképrészletek







## FOTOMELLÉKLET

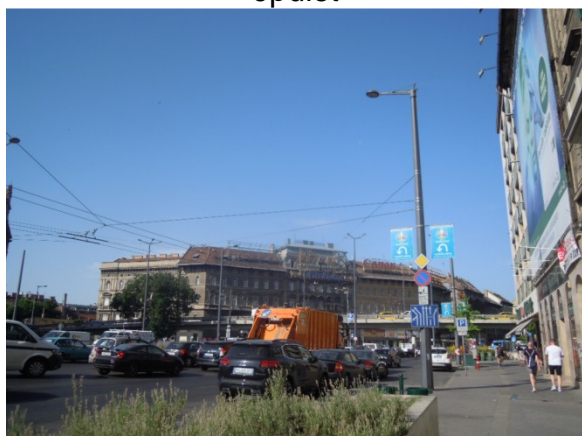
szemle időpontja.: 2021.07.01



épület



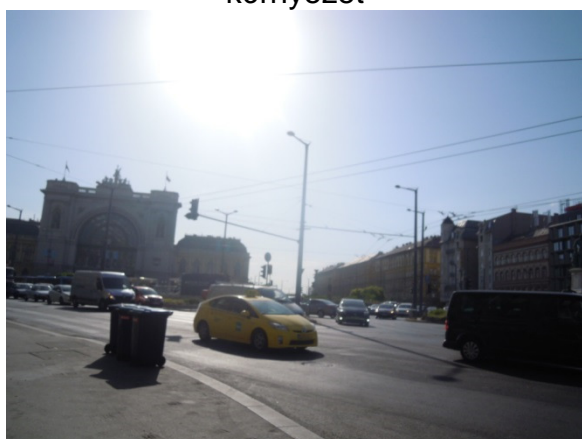
épület



környezet



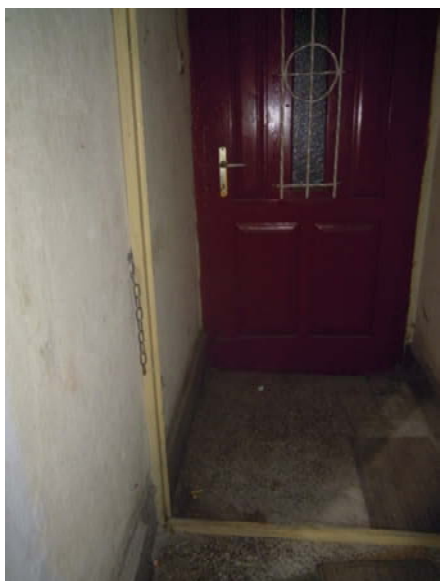
kapualj



környezet



lakáshoz vezető hátsó lépcső



lakás bejárata



konyha



gázóra, villanyóra



előszoba



szoba



fürdő





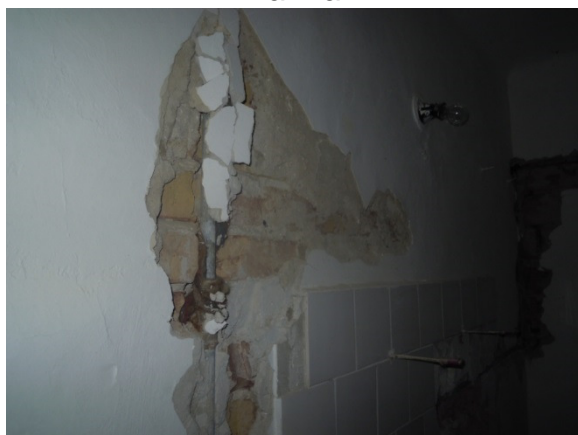
konvektor



kamra



szoba



fürdő falazat



konyha



fürdő, törmelék a kádban



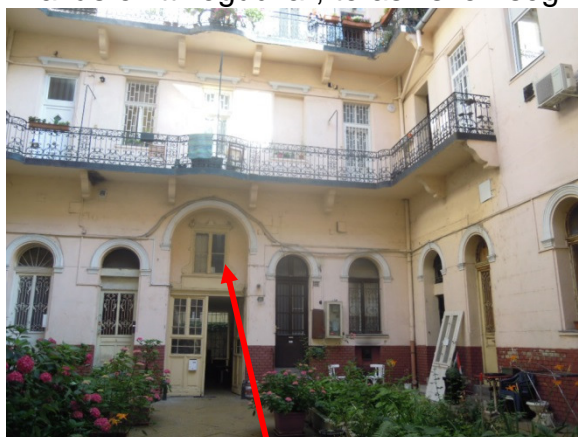
vízóra



lakás előtti légudvar, terasz szerűség



bojler



épület, udvari homlokzat, a lakás egyik szobája ide nyílik



törmelék a fürdőben

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/81000/2021

2021.03.11

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 32959/0/A/14 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Baross tér 18. félemelet. ajtó:5.

## I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	38	0 2	173/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:			törölő határozat: 246805/1/1998/98.12.29	
lakás	38	0 2	170/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 246805/1/1998/1998.12.29				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993/1.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## Társasház Alapító Okirat kivonata

### TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

#### L

#### Általános rendelkezések

A Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat (VII. Budapest, Damjanich u. 48.), mint a Budapest VII. ker. Baross tér 18. sz. alatti, - a Magyar Állam tulajdonában álló - ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX. 30). Korm. rendelet 2. §. (2) bek. A/ pontjának rendelkezése alapján, az ingatlant társasházzá alakította. Az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásainak megfelelő - 1990. 01. 16.-án elfogadott, és a földhivatalnak 35517/1990 sz. benyújtott - alapító okirat, és az ahhoz mellékelt műszaki leírások, valamint tervrajzok szerint, a budapesti VII. kerületi, 200 tulajdoni, és 32.959 hrsz. alatt, 1152 m<sup>2</sup> területtel, mint társasházat, nyilvántartásba vették.

A társasház alapító okiratát, az 1957. évi IV. tv. XII. fejezete és az 1997. évi CLVII. tv. alapján, (a továbbiakban: tv) a társasház tulajdonosai - 100 % egyetértéssel megfogalmazott akaratuk szerint - módosítják, és azt az alábbi egységes szerkezetbe, foglalják. Az egységes szerkezet szerves része - a korábban mellékelt műszaki tervrajzok, és annak most csatolt módosítása.

A társasház a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában áll. A társasház tulajdonostársainak közössége (továbbiakban: közösség) - Budapest, VII. ker. Baross tér 18. sz. Társasház - közös név alatt, az épület fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhetnek, és kötelezettségeket vállalhatnak, önállóan perelhetnek, illetve perelhetők. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit. [tv. 3. § (1) bek.]

#### II.

#### Közös és külön tulajdon

A társasház közösségének tulajdona, külön, illetve közös tulajdonra oszlik meg. A tv. 1. § (1) bekezdése a közös tulajdon fogalmát a külön tulajdon meghatározásával adja meg. Ennek megfelelően:

#### II./A.

#### Közös tulajdon:

A társasház a budapesti VII. kerület 32.959 hrsz. törzslapján van nyilvántartva. A társasházról szóló tv. 1.§ (1), és 16.§ (1) értelmében, a társasház közös tulajdonába tartozik, mindazon épületrész, épület-berendezés, nem lakáscélú helyiség és lakás, valamint földrészlet-, amelyet jelen fejezet B/ pontja nem külön tulajdonként jelöl meg.

Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok - e pontban, nem nevesített épületrészek, épület-berendezés és felszerelési tárgyak -, melyek az épületszerkezet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a B. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlan részen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg [tv. 16. § (2)].

A közös tulajdon, a mindenkor külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat, a B./ pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg [tv. 2.§ (1, és 2) bek.]. A tv. 16.§ meghatározását figyelembe véve, a közös tulajdonból különösen kiemelt és nevesített, a tervrajzokon I.-XXXII. római számmal felsorolt tárgyai a következők:



### Általános rendelkezések

A Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat (VII. Budapest, Damjanich u. 48.), mint a Budapest VII. ker. Baross tér 18. sz. alatti, - a Magyar Állam tulajdonában álló - ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX. 30). Korm. rendelet 2. §. (2) bek. A/ pontjának rendelkezése alapján, az ingatlan társasházzá alakította. Az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásainak megfelelő - 1990. 01. 16.-án elfogadott, és a földhivatalnak 35517/1990 sz. benyújtott - alapító okirat, és az ahhoz mellékelte műszaki leírások, valamint tervrajzok szerint, a budapesti VII. kerületi, 200 tulajdoni, és 32.959 hrsz. alatt, 1152 m<sup>2</sup> területtel, mint társasház, nyilvántartásba vették.

A társasház alapító okiratát, az 1957. évi IV. tv. XII. fejezete és az 1997. évi CLVII. tv. alapján, (a továbbiakban: tv) a társasház tulajdonosai - 100 % egyetértésükkel megfogalmazott akaratuk szerint - módosítják, és azt az alábbi egységes szerkezetbe, foglalják. Az egységes szerkezet szerkesztésének - a korábban mellékelte műszaki tervrajzok, és annak most csatolt módosítása.

A társasház a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában áll. A társasház tulajdonostársainak közössége (továbbiakban: közösség) - Budapest, VII. ker. Baross tér 18. sz. Társasház - közös név alatt, az épület fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhetnek, és kötelezettségeket vállalhatnak, önállóan perelhetnek, illetve perelhetők. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit. [tv. 3. § (1) bek.]

## II.

### Közös és külön tulajdon

A társasház közösségének tulajdona, külön, illetve közös tulajdonra oszlik meg. A tv. 1. § (1) bekezdése a közös tulajdon fogalmát a külön tulajdon meghatározásával adja meg. Ennek megfelelően:

## II./A.

### Közös tulajdon:

A társasház a budapesti VII. kerület 32.959 hrsz. törzslapján van nyilvántartva. A társasházról szóló tv. 1. § (1), és 16. § (1) értelmében, a társasház közös tulajdonába tartozik, mindazon épületrész, épület-berendezés, nem lakáscélú helyiség és lakás, valamint földrészlet-, amelyet jelen fejezet B/ pontja nem külön tulajdonként jelöl meg.

Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok - e pontban, nem nevesített épületrészek, épület-berendezés és felszerelési tárgyak -, melyek az épületszerkezet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a B. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlan részen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg [tv. 16. § (2)].

A közös tulajdon, a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat, a B/ pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg [tv. 2. § (1, és 2) bek.]. A tv. 16. § meghatározását figyelembe véve, a közös tulajdonból különösen kiemelt és nevesített, a tervrajzokon I.-XXXII. római számmal felsorolt tárgyai a következők:

2

- I. Telek: 1152 m<sup>2</sup>
- II. Alapfalak, teherhordó falak, lakásválasztó és határoló falak, lépcsőházi falak,
- III. Közbenőfödémek burkolat nélkül, zárófödémek burkolattal, koszorúk, kiváltók, pihenők burkolattal, az épületszigetelése, burkolatai,
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függő-ereszcsatornák, lefolyócsövek, bádoggfedések, tetőn kívüli kémények, azok koszorúi, kéményseprőjárda,
- V. Külső homlokzatvakolatok, lábazatok, homlokzat díszek, burkolatok, közös helyiségek válaszfalai, vakolatai, burkolatai, nyílászárói, közös kapubejárat,
- VI. Lépcsőház a lépcsőkarokkal, lépcsőszerkezetekkel, lépcsőházi vakolatok,
- VII. Nyomóvíz alap- és felszálló vezetékai, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdoni helyiségek és lakások ágvezeték bekötéséig, a közös helyiségek vízvezetékai és berendezési tárgyai
- VIII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek, a külön tulajdoni helyiségek és lakások ágvezeték bekötéséig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékai és berendezési tárgyai,
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a bekötéstől a külön tulajdoni helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékai és szerelvényei,
- X. Gázbekötés, gáz alap- és felszálló vezetékai, a külön tulajdoni helyiségek gázmérő órájáig.

Közös tulajdoni helyiségek:

Pincszint:

XI.	1. pince	52	m <sup>2</sup>
XII.	Lakók rekesze 1.	53	m <sup>2</sup>
XIII.	Folyosó 1.	58	m <sup>2</sup>
XIV.	Lépcsőház	3	m <sup>2</sup>
XV.	Lakók rekesze 2.	8	m <sup>2</sup>
XVI.	Lakók rekesze 3.	16	m <sup>2</sup>
XVII.	Lakók rekesze 4.	3	m <sup>2</sup>
XVIII.	Lakók rekesze 5.	18	m <sup>2</sup>
XIX.	Lakók rekesze 6.	8	m <sup>2</sup>
XX.	Lakók rekesze 7.	14	m <sup>2</sup>
XXI.	Lakók rekesze 8.	17	m <sup>2</sup>
XXII.	Lakók rekesze 9.	13	m <sup>2</sup>
XXIII.	Lakók rekesze 10.	16	m <sup>2</sup>
XXIV.	Lakók rekesze 11.	11	m <sup>2</sup>
XXV.	Lakók rekesze 12.	24	m <sup>2</sup>
XXVI.	Lakók rekesze 13.	5	m <sup>2</sup>
XXVII.	Lakók rekesze 14.	14	m <sup>2</sup>
XXVIII.	Lakók rekesze 15.	6	m <sup>2</sup>

- 6
7. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 1. sz. lakás; szoba, felszoba, konyha, WC és előszoba helyiségekkel, mint öröklakás, valamint a hozzá tartozó galérián lévő 2 helyiséggel, összesen: 52 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 232/10.000 hányad.
  8. Szentirmai Oszkárt illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 1/c. sz. lakás; felszoba, hálófülke, konyha, előszoba és WC helyiségekkel és a hozzátartozó galérián lévő 2 helyiséggel, mint öröklakás, összesen: 45 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 201/10.000 hányad.
  9. Aigner Norbert tulajdonost és Kovács Sándornét, mint hasznélvezőt illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 2. sz. lakás; szoba és konyha helyiséggel, mint öröklakás, összesen 31 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 138/10.000 hányad.
  10. Máthé Zoltánt és Máthé Zoltánnét illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 3. sz. lakás; szoba, konyha, fürdő, WC és előszoba helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 39 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 174/10.000 hányad.
  11. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 3/A. sz. lakás; felszoba és konyha helyiséggel, mint öröklakás, összesen 17 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 76/10.000 hányad.
  12. Battai Esztert, mint tulajdonost, és Krampersdorfer Terézt, mint hasznélvezőt illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 4. sz. lakás; szoba, főzőfülke, fürdő, előszoba és feljáró helyiségekkel, valamint a hozzá tartozó galérián lévő 1 helyiséggel, mint öröklakás, összesen: 50 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 223/10.000 hányad.
  13. Lengyel László tulajdonost és Lengyel Jánost, mint hasznélvezőt illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 4/A. sz. lakás; 2 szoba, konyha, WC, előszoba és kamra helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 57 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 254/10.000 hányad.
  14. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelzett, félemeleten lévő 5. sz. lakás; 2 felszoba, konyha, fürdő, előszoba és kamra helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 38 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 170/10.000 hányad.
  15. Horváth Gábert illeti a tervrajzon 15. sorszámmal jelzett, félemeleten lévő 4. sz. lakás; szoba, konyha és fürdő helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 22 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 98/10.000 hányad.
  16. Csikós Istvánt és Csikós Istvánnét illeti a tervrajzon 16. sorszámmal jelzett, I. emeleten lévő 6. sz. lakás; 2 szoba, hálófülke, konyha, fürdő, közlekedő, előszoba, WC és kamra helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 87 m<sup>2</sup> alapterülettel és a hozzá tartozó 2,73 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel és a közös tulajdonban maradó részekből 393/10.000 hányad.



		Szabó Attiláné	Szabó Attiláné		
25.	II. 12.	Schifter Róbertné	Schifter Róbertné		
26.	II. 14.	Kárpáti Sámuel	Kárpáti Sámuel		
		Kárpáti Sámuelné	Kárpáti Sámuelné		
27.	II. 16.	Fülöp József	Fülöp József	Fülöp József	Fülöp József
28.	II. 17.	Hoffer Mátyás	Hoffer Mátyás	Hoffer Mátyás	Hoffer Mátyás
29.	II. 18.	Kazi Róbert	Kazi Róbert	Kazi Lajosné	Kazi Lajosné
30.	II. 19.	Mátyás György, Mátyás László, Mátyás Tibor, Tonkovics Lászlóné	Mátyás György, Mátyás László, Mátyás Tibor, Tonkovics Lászlóné	Mátyás Lászlóné	Mátyás Lászlóné
31.	III. 20.	Mágenheim Béla, Mágenheim Miklós, Takács Csabáné	Mágenheim Béla, Mágenheim Miklós, Takács Csabáné		
32.	III. 21.	Soda Tibor	Soda Tibor		
33.	III. 22.	Mátyás György Mátyás Györgyné	Mátyás György Mátyás Györgyné		
34.	III. 24.	Reimann Domonkos	Reimann Domonkos	Baksa Sándorné	Baksa Sándorné
35.	III. 25.	Kovács György	Kovács György		
36.	III. 26.	Karl Balázs	Karl Balázs		
37.	III. 27.	Mihály Rozália	Mihály Rozália		
38.	III. 28.	Veroczky Béla, Veroczky Béláné	Veroczky Béla, Veroczky Béláné		
39.	Fszt. I/B	Társasház	Társasház		

Az VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat /1075-Érzsébet krt. 6 / a tulajdonát képező 1., 7., 11., 14. sorszámú ingatlanok tulajdoni hányadának megfelelő összesen 746/10.000 arányban, az alapító okirat módosításához együttes hozzájárulását adja.

VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

Haték során kéri a T. Földhivatalt, hogy a társas tulajdon módosítását az ingatlan-nyilvántartásba az 1997. évi CLVII. tv. 41. § 4. és 5. bekezdése és 27/1972. (XII. 31.) MÉM sz. rendelet 53-56. § értelmében az alábbiak szerint jegyezze be.

- Az A. fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó helyiségek területét - a módosításnak megfelelően XXI. szám alatti megnevezésű helyiségek törölésével - csökkentse és azt a társasház törzslapján vezesse át.

A módosítás alapján egészítse ki a B. fejezetet a 39. sorszám alatt felvett, új külön tulajdoni betéttel. Az új betét meghatározása:

" A Társasház közösségét illeti a 39./ sorszámmal jelzett földszint 1/B. sz. ajtószámú jelzett 2 szobából konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló [a korábbi XXXVIII. sz. szolgálati, házfelügyelői lakás], összesen 46 m<sup>2</sup> területtel valamint a közös tulajdonban maradó részekből 205/10.000 -ed rész."

- A B. fejezet módosításai szerint társasházi külön tulajdoni lapokon tüntesse fel a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó hányadok változásait.

Budapest, 1998. október 07.

Készítette és ellenjegyezte:

Dr. Nagy-Dáni Károly

dr. Nagy-Dáni Károly

ügyvéd  
Nyil.sz.: 2681  
28 320-5054

Budapest, VII. ker. Baross tér. 18. sz. Társasház

## Alaprajz:

