

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1071 Budapest, Damjanich u. 12/B. V. emelet 1. alatti
33516/0/B/15 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 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:	1071 Budapest, Damjanich u. 12/B. V. em. 1.
Helyrajzi szám:	33516/0/B/15
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	szükség lakás
természetben:	nem hasznosított lakás
Területe (tul.lap):	32 m ²
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
1071 Budapest, Damjanich u. 12/B. V. em. 1. alatti 33516/0/B/15 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű, természetben szükséglakás ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

14 900 000,- Ft, azaz tizennégymillió-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-hitelintézet 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 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)	1071 Budapest, Damjanich utca 12/B. V. em. 1		
(természetben:)	1071 Budapest, Damjanich utca 12/B. V. em. 1		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33516/0/B/15		
Megnevezése:	lakás	0 + 2	szoba
Természetben:	szükséglakás	0 + 2	szoba
Területe:	32 m ²	eszmei hányad: 147/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Erzsébetváros Önkormányzata	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33516/0/B/15 hrsz-ú, 32 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben szükséglakás. Az ingatlan több éve használaton kívül áll.

A természetbeni állapot szerint a lakás: 2 félszoba + konyha + fürdő helyiségekből áll, wc nincs kialakítva a lakáson belül. Fűtése cserépkályháról megoldható. Mindezek alapján tehát szükséglakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 2004.01.21), a 18. sorszám alatt öröklakásként 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 Ln-1/4 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 ingatlanirodától 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 Damjanich utcában található a Rottenbiller utca közelében, a Damjanich utca 12/B. szám alatt lévő társasházban, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival.

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 1115 m²-es, szabályos alakú, sík felületű közbenső telken épült, a kapubejárat gépkocsi és gyalogos bejutást is biztosít. A telken két épület van, az utcafronton álló, zárt sorú beépítésű, fszt + 1 emeletes „A” jelű épület, és az udvari részen egy fszt + 5 emeletes „B” jelű épület. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház két épületből áll, az értékelt lakás a „B” jelű, udvari épületben található, oldalhatáron állóan épített épület, fszt+5 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, lift van. Az épületben 16 lakás található.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserepfedés
Lépcső:	2 karú műkö lépcső, 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 értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33516/0/B/15 hrsz-ú, 32 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben nem használt szükséglakás. A lakás alaprajzát megkaptuk, azt a helyszínen leellenőriztük, a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel eltérést nem tapasztaltunk.

Az V. emeleti szükséglakás az épület oldalsó szárnyában található, a lift és lépcsőház is felvezet erre a szintre. A zárt lépcsőházon, majd nyitott függőfolyosón keresztül érhető el a lakás.

Helyiségei: 2 félszoba + konyha + fürdő + WC.

Hasznos alapterület kerekítve 32 m².

Mindkét félszoba ablaka lichthof-ra nyílik, alaprajzi elrendezése nem teszi lehetővé belső átalakítást, tehát továbbra is csak szükséglakásnak minősül. A fürdőben nincs wc, csak fürdőkád. A wc a függőfolyosóról nyílik, a lakáson kívül található, de csak ehhez a lakáshoz tartozik, ezért a területkimutatásban szerepetetjük.

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- és gázóra van
Fűtés:	egyedi - cserépkályha
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról
Melegvíz-ellátás	villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	gáztűzhely
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer van

Fizikai állapot:

Az ingatlan nem lakott, gyenge állapotú, felújítást igényel. Mindkét félszoba ablaka a lichthof-ra nyílik, bevilágítottsága korlátozott, a lakás eléggé sötét. A fürdőben nincs wc, csak fürdőkád. A wc a függőfolyosóról nyílik, a lakáson kívül található, de csak ehhez a lakáshoz tartozik.

A fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

A 32 m²-es alapterület és az alaprajzi elrendezés belső átalakítást nem tesz lehetővé. A hasznosíthatóság továbbra is a jelenlegi állapot szerinti szükséglet.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
V/1	félszoba	11,7			
	félszoba	9,65			
	konyha	7,23			
	fürdő	2,4			
	wc	1,0			
	Összesen:	31,98	32	100	32
rajz szerinti, ellenőrzött alapterület összesen:					32
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					32
TAO és tulajdoni lapon szereplő alapterület:					32

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.

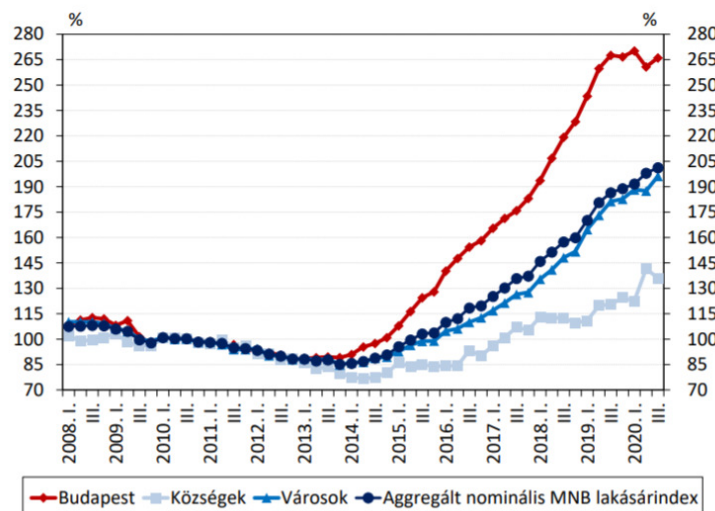
„Röviden:

- 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.

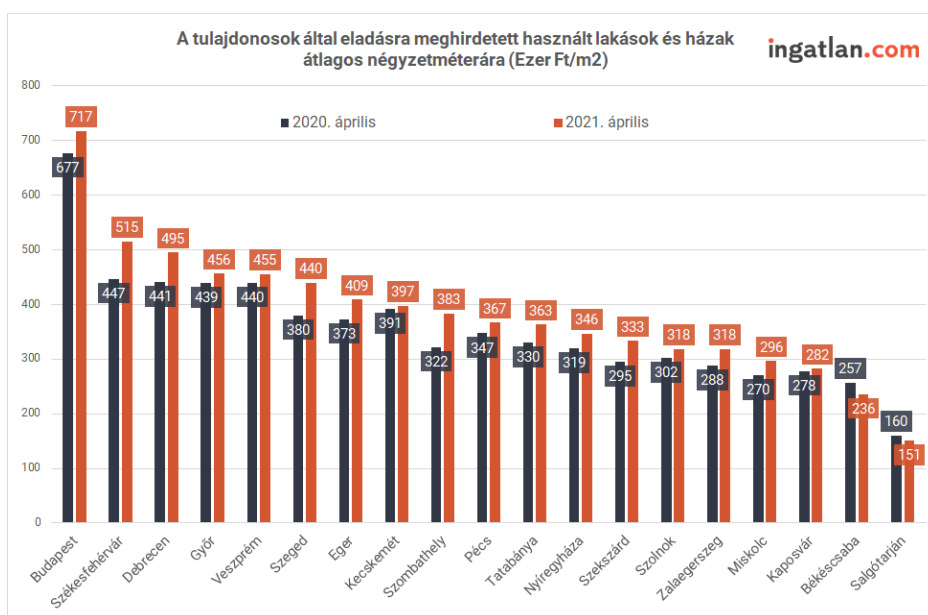
A kis piacokra elvileg ugyanazok a folyamatok hatnak, mégis könnyen lehet, hogy mozgásuk nincs összhangban egymással.

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

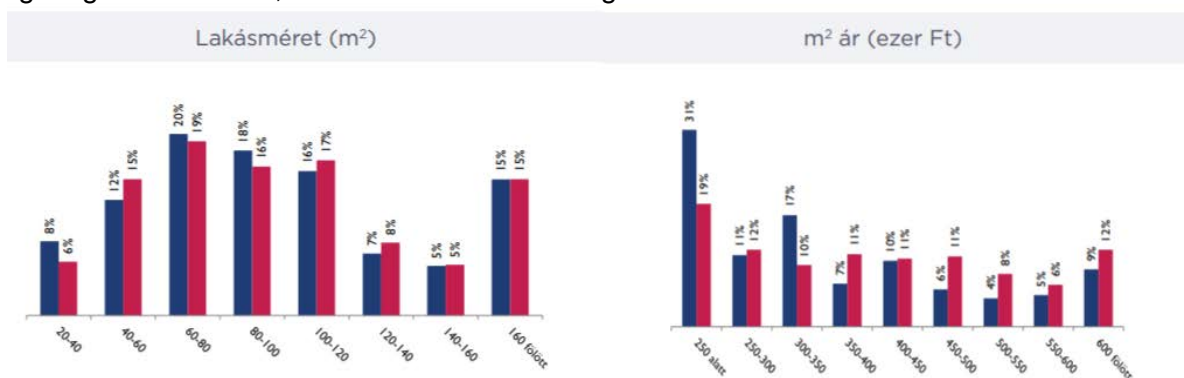
Tehát amikor arról olvasunk, hogy megint drágultak a magyar ingatlanok, akkor tudjuk: az országos átlag nem ad pontos képet, az egyes részipiacokat külön van értelme vizsgálni.”

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. Érdemes 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.

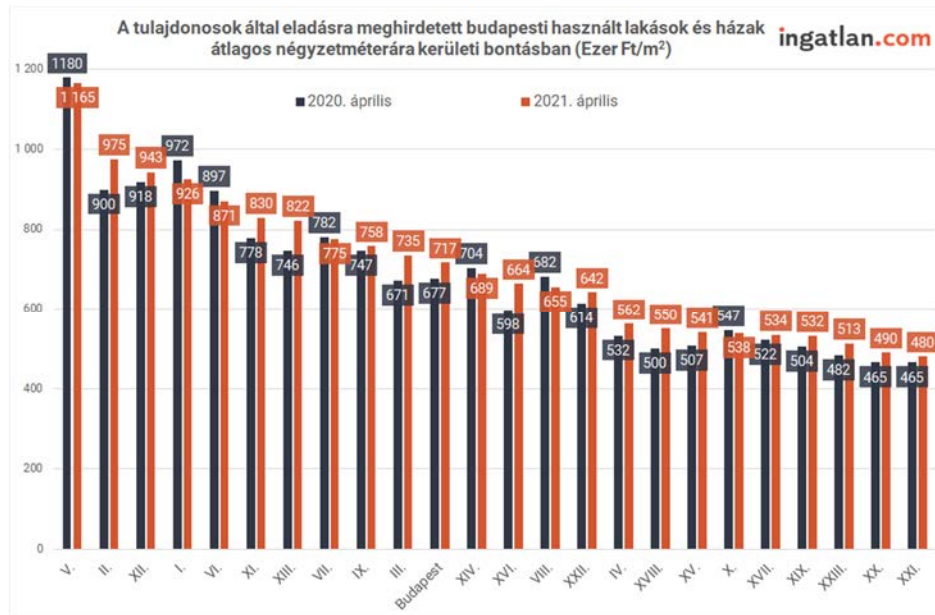
Tavaly a Balatonon a kínálat már nem tudta tartani a lépést a kereslettel, nem tudtunk olyan drága ingatlant mutatni, amit ne vettek volna meg.”



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-ből 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 üres szükséglakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága is szükséglakás 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 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 személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

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

A 33516/0/B/15 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 32 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 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	1071 Budapest, Damjanich u. 12/B. V. em. 1.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Peterdy u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dembinszky u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Péterfy S. u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Szövetség u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u.
HRSZ	33516/0/B/15					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	tény	tény	tény	tény
Felép. red. ater. (m2)	32	32	33	32	23	23
Adásvétel / hird.ár (Ft)		19 250 000	19 600 000	22 500 000	15 203 000	15 500 000
Infó forrás		ingatlan.com/ végrehajtás/fix ár	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	646 708	601 563	593 939	703 125	661 000	673 913
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	1910	1900	1930	~1900	~1900
Állapot	felújítandó, nem lakható állapotú	felújítandó állapotú	jó állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó, nem lakható állapotú	felújítandó, nem lakható állapotú
Szint	V. em.	1. emelet	3. emelet	4. emelet	1. emelet	1. emelet
Fűtési mód /extrák	cserépkályha	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	nincs	nincs
Kilátás utcai / udvari	légudvarra néz	utcai	udvari	udvari	udvari	udvari
Elrendezés	5 helyiség	3 helyiség	3 helyiség	3 helyiség	2 helyiség	2 helyiség
Szoba+félszoba	2 félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Fürdő/zuhanyzó/WC	fürdő van, wc lakáson kívül	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	zuhanyzó+WC	nincs	nincs
Komfortfokozat	szükség lakás	komfortos	komfortos	komfortos	komfort nélküli	komfort nélküli
adásvétel/kínálat időpontja		2021.07.hó	2021.03.hó	2021.07.hó	2021.05. hó	2021.04. hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	646 708	601 563	593 939	703 125	661 000	673 913
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 5%
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.	32	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -10%	kisebb -10%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	V. em.	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Kilátás utcai / udvari	légudvarra néz	jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fizikai állapot	felújítandó, nem lakható állapotú	jobb -5%	jobb -10%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elrendezés	2 db félszoba, fürdő van, wc lakáson kívül	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Komfortfokozat természetben	szükség lakás	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód	cserépkályha	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		-35%	-30%	-30%	-25%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	466 768	391 016	415 758	492 188	495 750	539 130
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					466 768 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					32 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					14 936 576 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					14 900 000 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 (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámítási 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	Összahas.1.	Összahas.2.	Összahas.3.
Cím	1071 Budapest, Damjanich u. 12/B. V. em. 1.	VII. ker., Budapest MaRek J. u.	VII. ker., Budapest Peterdy u.	VII. ker., Budapest Bajza u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	32	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 ² /hó)		2 571	2 576	3 194
Az ingatlan jellege	szükséglakás	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 ² /hó)		2 443	2 447	3 035
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	32	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés emelet / utcai / udvari	légudvarra néz	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
Fizikai állapot		jobb -10%	jobb -10%	jobb -15%
Komfortosság	2 félszoba, wc lakáson kívül	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Funkció	szükséglakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz / klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-20%	-20%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	2 012	1 954	1 958	2 124
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				2 012 Ft/m ² /hó
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:				2 000 Ft/m ² /hó
INGATLAN BÉRBEADHATÓ TERÜLETE:				32 m ²
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ ÖSSZ.				64 384 Ft/hó
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE ÖSSZ.				60 000 Ft/hó

Az ingatlan hozamalapú értéke:

Direkt tőkésítés	
Ingatlan címe	1071 Budapest, Damjanich u. 12/B. V. em. 1.
Funkció tulajdoni lap szerint	szükséglakás
Jelenlegi használat	szükséglakás
Fizikai állapot	felújítandó, nem lakható állapotú
Hasznos alapterület (m²)	32
Bérbeadható terület (m ²)	32
Redukált terület (m ²)	32
Bérbeadható terület (m²)	32
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 000
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	729 600
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	729 600
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	14 592
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	128 000
Építményadó (Ft/m ² /év)	0
Építményadó (Ft/év)	0
Összes kiadás (Ft/év)	142 592
Összes kiadás (Ft/év)	142 592
Tiszta jövedelem (Ft/év)	587 008
Tiszta jövedelem (Ft/év)	587 008
Tőkésítési ráta (%)	5,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	11 740 160
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	11 700 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	400 000
Pótlási költség (Ft)	12 800 000
**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	14 900 000	100%	14 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	11 700 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			14 900 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, eltérés -21% 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.

<p>a</p> <p>1071 Budapest, Damjanich u. 12/B. V. em. 1. alatti 33516/0/B/15 helyrajzi számú, lakás megnevezésű, természetben szükséglakás ingatlan becsült</p> <p>Forgalmi értéke kerekítve:</p> <p>14 900 000,- Ft, azaz tizennégymillió-kilencszázezer Ft</p> <p>A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmaz!</p>
--

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, 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 27.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek

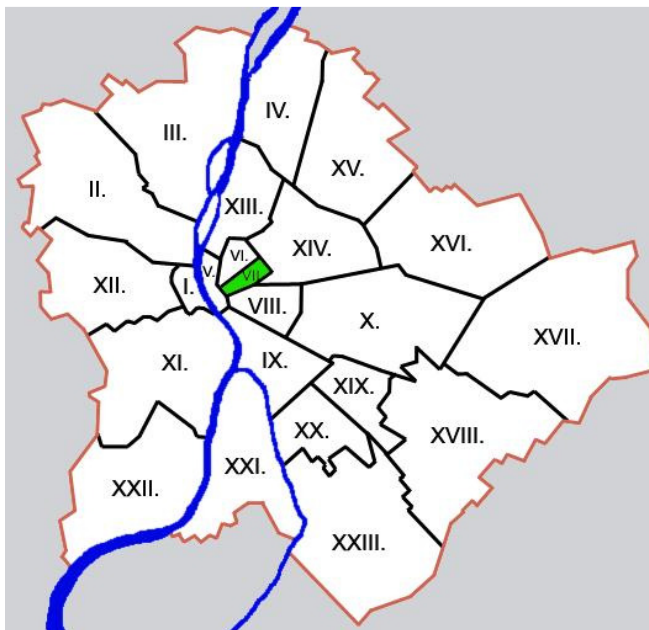
fotók

tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonata

alaprjz

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.07.01



utcakép



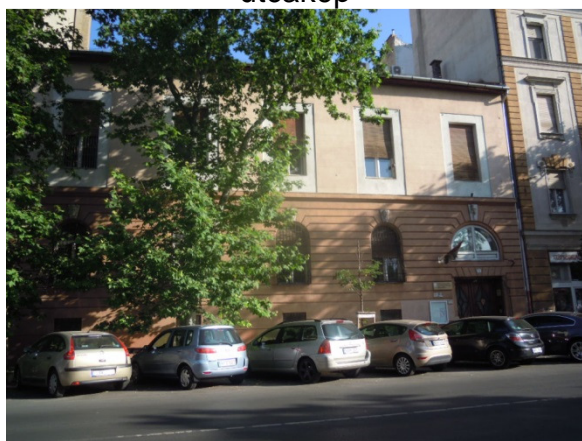
lépcsőház



utcakép



lift



utcai épület



konyha



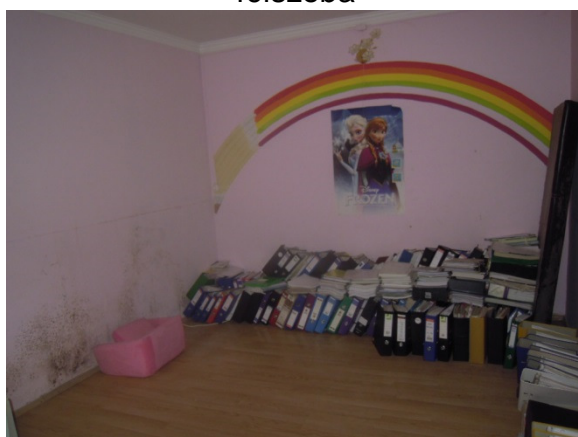
fürdő



félszoba



gázóra



félszoba



villanyóra



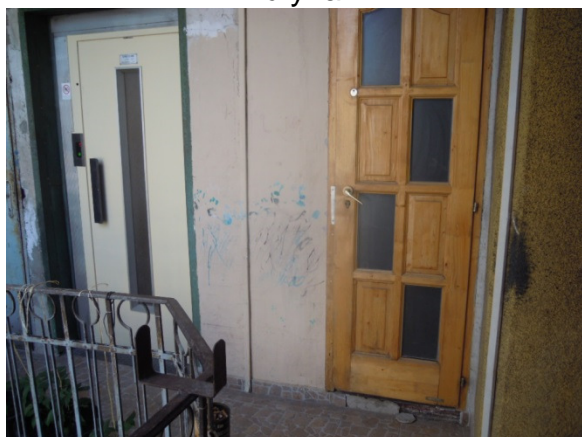
kályha



kályha



udvari épület



lakás bejárata



kapualj



udvari épület

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: 8000004/81161/2021

2021.03.11

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33516/0/B/15 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII.KER. Damjanich utca 12. ép:B. 5. emelet. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	32	0 2	147/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 50895/1/2005/05.01.20

1. bejegyző határozat: 50895/1/2005/05.01.20

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50895/1/2005/05.01.20

jogcím: adásvétel 60277/02.22./ 196552/2002/02.07.17. 93986/2/2003/02.11.27.

jogcím: csere

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER.ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonata

Általános rendelkezések

Alulírott tulajdonostársak, mint a 33.516 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Damjanich utca 12. szám alatti házingatlan tulajdonosai a 2003. évi CXXXIII. tv. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítják át.

A társasház neve: **Damjanich u. 12. sz. Társasház**

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

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

A és B épület osztatlan közös tulajdon

- I. Hrsz. 33516. sz. alatti telek: 1115 m²
- II. Alap és felmenő teherhordó falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények, telekhatároló fal, udvari falazott kerítések és légudvari mellvédfalak.
- III. Közbenso földemek burkolat nélkül, zárófödémek burkolattal, egyéb szerkezetek (Koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, függőfolyosók, lépcsők szerkezetek, korlátok.
- IV. Tetőszerkezetek és héjalásuk.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos- és asztalos-szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádógok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- X. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.

- XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési.
 XII. Gázbekötés, gáz-fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
 XIII. Az épület valamennyi fentiekben meg nem jelölt berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, záruk, vasalatok, stb.)

PINCE:

XIV.	Udvar:	174,22 m ²
XVII.	Kapualj:	45,83 m ²

A épület:**PINCE:**

XVIII.	Előtér lépcsővel:	24,60 m ²
XIX.	Angolakna:	22,50 m ²
XXI.	Melléklépcsőház:	7,10 m ²
XXII.	WC:	0,90 m ²

Magasföldszint:

XLI.	Lépcső+előtér:	32,24 m ²
XLVII.	Melléklépcső:	4,70 m ²

I. emelet

LVI.	Melléklépcső:	4,90 m ²
------	---------------	---------------------

II. Emelet

LVII.	Padlástér:	400,10 m ²
LVIII.	Melléklépcső:	4,90 m ²

B épület:**PINCE:**

XV.	Udvar:	39,02 m ²
XVI.	Udvar:	40,38 m ²
XX.	Tároló:	3,22 m ²
XXIII.	Közlekedő folyosó:	27,26 m ²
XXIV.	M. lépcső:	7,57 m ²
XXV.	Tároló:	4,57 m ²
XXVI.	Rekeszek:	27,83 m ²
XXVII.	Előtér:	4,64 m ²
XXVIII.	Lépcső:	6,80 m ²
XXIX.	Tároló:	7,74 m ²
XXX.	Közlekedő:	10,27 m ²
XXXI.	Tároló:	4,89 m ²
XXXII.	Tároló:	4,47 m ²
XXXIII.	Közlekedő:	16,20 m ²
XXXIV.	Felvonó akna:	2,00 m ²
XXXV.	Angolakna:	6,90 m ²
XXXVI.	Közlekedő:	18,27 m ²
XXXVII.	Rekeszek:	29,11 m ²
XXXVIII.	Rekeszek:	21,00 m ²
XXXIX.	Melléklépcsőház:	4,15 m ²
XL.	Tároló:	1,50 m ²

Magasföldszint:

XLII.	Előtér:	3,58 m ²
XLIII.	Légakna:	0,45 m ²
XLIV.	Lépcső:	16,57 m ²
XLV.	Előtér:	10,61 m ²
XLVI.	Melléklépcső:	4,15 m ²

I. emelet

XLVIII.	Légakna:	2,04 m ²
XLIX.	Lépcső:	16,57 m ²
L.	Előtér:	20,20 m ²
LI.	Függőfolyosó:	6,29 m ²
LII.	Melléklépcső:	4,15 m ²
LIII.	Légakna:	4,06 m ²
LIV.	Légakna:	3,50 m ²
LV.	Légakna:	0,45 m ²

II. Emelet

LIX.	Lépcső:	16,59 m ²
LX.	Előtér:	20,20 m ²
LXI.	Függőfolyosó:	6,29 m ²
LXII.	Melléklépcső:	4,15 m ²

III. emelet:

LXIII.	Lépcső:	16,57 m ²
LXIV.	Előtér:	20,20 m ²
LXV.	Függőfolyosó:	6,29 m ²
LXVI.	Melléklépcső:	4,15 m ²

IV. emelet

LXVII.	Előtér:	20,20 m ²
LXVIII.	Függőfolyosó:	6,29 m ²
LXIX.	Melléklépcső:	4,15 m ²

V. emelet

LXX.	Padlástér:	207,80 m ²
LXXI.	Előtér:	2,43 m ²
LXXII.	Függőfolyosó:	8,24 m ²

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

III.**Külön tulajdon**

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

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

11. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 11. számmal jelzett II. em. 9. szám alatti 3 szobából, félszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, folyosóból, közlekedőből, kamrából, tárolóból álló 102,31 m², kerekítve 102,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 468/10.000 tulajdoni hányad.
12. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 12. számmal jelzett III. em. 12/a. szám alatti szobából, hálófülkéből, főzőfülkéből, fürdőszobából, előszobából, kamrából álló 27,20 m², kerekítve 27,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 124/10.000 tulajdoni hányad.
13. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 13. számmal jelzett III. em. 12. szám alatti 3 szobából, hallból, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, közlekedőből, kamrából, tárolóból álló 118,72 m², kerekítve 119,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 545/10.000 tulajdoni hányad.
14. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 14. számmal jelzett földszinti III. em. 14. szám alatti 3 szobából, félszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, folyosóból, közlekedőből, kamrából álló 104,26 m², kerekítve 104,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 477/10.000 tulajdoni hányad.
15. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 15. számmal jelzett IV. em. 20/a. szám alatti 2 szobából, konyha-étkezőből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, közlekedőből álló 59,27 m², kerekítve 59,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 270/10.000 tulajdoni hányad.
16. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 16. számmal jelzett IV. em. 20. szám alatti 2 szobából, félszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, gardero-be-ből, kamrából álló 83,99 m², kerekítve 84,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 385/10.000 tulajdoni hányad.
17. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 17. számmal IV. em. 19. szám alatti 3 szobából, félszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, folyosóból, közlekedőből, kamrából álló 104,40 m², kerekítve 104,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 477/10.000 tulajdoni hányad.
18. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 18. számmal jelzett V. em. 1. szám alatti 2 félszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló 32,02 m², kerekítve 32,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 147/10.000 tulajdoni hányad.
19. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 19. számmal jelzett V. em. 2. szám alatti szobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, kamrából álló 44,42 m², kerekítve 44,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 202/10.000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

Megjegyzés: Az erkély 1/2 területe a közös tulajdoni hányad kiszámításánál lett csak figyelembe véve, a lakás alapterületéhez nincs hozzáadva.

15

- /4/ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése a harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /6/ A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti működési szabályzatban ettől eltérő meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
- /7/ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 2004. január 21.

*A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviselőjeként:*

Ellenjegyzem 2004.01.21-én:

dr. Pacsika István
ügyvéd
1143 Budapest, Stefánia út 18.
Tel.: 383-6746

Alaprajz:

