

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Rózsa utca 34. -1.emelet Ü/2. alatti
33958/0/A/2 hrsz-ú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2022. július 07.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9
5.2. A telek bemutatása	10
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15
6.4. Hozamszámításon alapuló értékelés	17
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	17
7. MEGJEGYZÉSEK	17
MELLÉKLETEK	18
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzgatási Nonprofit Zrt. (székhely: 1072 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Rózsa utca 34 -1.emelet. Ü/2		
Helyrajzi szám:	33958/0/A/2		
Megnevezése tul.lapon:	üzlethelyiség		
természetben:	használaton kívüli pinceszinti helyiség		
Területe (tul.lap):	126 m ²	eszmei hányad	1244 10000
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

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

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

A kelezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 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:

az
1077 Budapest, Rózsa utca 34. -1.emelet Ü/2 alatti,
33958/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

16 300 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-háromszázezer Ft + 27% áfa

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfatörvény 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 áfatörvény *nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2022. július 07.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, a társasházi alapító okiratot és az alaprajzot megkaptuk. *A szemle alkalmával ezt a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk.* További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2022. július 07.

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-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költség alapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az érték módosító tényezők érték módosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan állapota miatt a hozamszámításos értékelési módszert nem alkalmazzuk.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.07.06.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről – Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2022.06.08.)

- társasházi alapító okirata

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete – pince alaprajza

A szemle alkalmával az ingatlant bejártuk, az alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.06.08. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Rózsa utca 34. -1.emelet Ü/2		
(természetben:)	1077 Budapest, Rózsa utca 34. -1.emelet Ü/2		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33958/0/A/2		
Megnevezése:	üzlethelyiség		
Területe:	126 m ²	eszmei hányad:	1244/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház.		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33958/0/A/2 hrsz-ú, 126 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan természetben utcai bejáratú több helyiségből áll, közműmérők jelenleg nincsenek.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készítés dátuma 1993.04.30), nem tartalmaz az értékelt helyiségekre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

2./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, Ü-2 jelű, három raktárból, kettő mosdóból, három WC-ből és közlekedőből álló 126.20 m² (kerekítve 126 m²) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 1244/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

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

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



Megjegyzés:

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.



A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 320 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 Középső-Erzsébetvárosban, a Rózsa utca 34. szám alatt lévő társasházban található, a Dob - Jósika - Izabella utcák által határolt tömbben, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal.

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 811 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zárt sorú beépítésű ingatlan. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház közbelső telken épült, utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű épület. Az eklektikus lakóház 1885-86-ban épült, p+fszt+1 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A társasház homlokzatát 2008-ban felújították.

A pinceszint utcafrontján 2 helyiség, az udvar felől tárolók vannak, a földszinten és az emeleten lakások kaptak helyet. A társasházban összesen 19 lakás + 2 helyiség van.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső háromkarú, melléklépcső kétkarú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kváderezett díszítés kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területeken általában mozaiklap
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	kaputelefon

5.4. Az értékelte ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33958/0/A/2 hrsz-ú, 126 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a utcafront jobboldalán található, természetben több éve már üresen áll.

A vizsgált ingatlan bejárata az utcáról nyílik, három nagyobb alapterületű raktárból és több helyiségből álló szociális bloknak előkészített helyiségből áll.

Az utcai helyiség alacsony bejáratú, 3 utcai ablakos, padlószintje a járda szintjéhez viszonyítva - 1,30 m. A két hátsó raktár ablakai az udvarra néznek. Láthatóan áram közművel is el volt látva, de jelenleg közműmérő nincs. Az utcai helyiségben van egy kémény. Az utcafronti helyiségben húzódik a társasház bekötő gázvezetéke, több helyiségben vízvezeték, melyen a társasház főelzárói is vannak.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	utcára, ill. udvarra nyíló ablakokkal Bejárati ajtó: kétszárnyú, fémszerkezetű rossz állapotú, ráccsal védett
Födém:	acélgerendás/téglabetétes poroszsüveg boltozat; hátsó udvari helyiség téglaboltozatos
Belső falfelületek	oldalfal vakolt; több helyen mállik a vakolat, foltokban hiányos
Padlóburkolat	betonozott
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	nincs,
Melegvíz-ellátás	nincs,
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség lelakott, a falakon felszívódó nedvesedés látható, több helyen omladozik, foltokban hiányos a vakolat.

Láthatóan áram, közművel el volt látva, jelenleg közműmérő nincs.

Összességében az ingatlan felújítandó állapotú, a fizikai állapot 65%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	utcáról nyíló bejáratral és ablakokkal rendelkezik
Alaprajzi kialakítás	3 raktárból áll, közlekedőből és mosdó+WC-nek kialakított helyiségcsoportból
Belmagasság	2,82 m
Ablakok	utcára, ill. belső udvarra nyílnak
Közmű	nincs
Egyéb	nincs
Állapota	felújítandó állapotú
Hasznosíthatóság	tároló, raktár

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. m2	kerek. alapter. m2	korr. %	korr. alapter. m2
pinceszint	raktár	46,61		100%	46,61
	raktár	18,53		100%	18,53
	közlekedő	15,51		100%	15,51
	WC	2,14		100%	2,14
	mosdó	0,68		100%	0,68
	WC	0,76		100%	0,76
	mosdó	0,87		100%	0,87
	WC	0,97		100%	0,97
	raktár	40,13		100%	40,13
összesen:					126,20
TAO szerinti alapterület összesen:					126
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					126
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					126

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az ingatlanpiac legfontosabb kérdése: kivárni, vagy most vásárolni?

Ez a dilemma évek óta jelen van a lakáspiacon, az emelkedő árak miatt ugyanis sokan várták a korrekciót. Ezidáig a gyors lépés bizonyult a helyes válasznak, hiszen a lakásárakban nem történt érdemi csökkenés, sőt inkább az árak további emelkedését lehetett tapasztalni. A jelenlegi kérdés azonban kicsit más: sokkal több tényezőt kell átgondolnia a vásárlóknak, mint korábban.

Egy ingatlan megvásárlása egy nagyon komoly döntés, hiszen a vevők több 10 millió forintot fizetnek ki. Joggal merülhet fel a kérdés, hogy jelen helyzetben – orosz-ukrán konfliktus és bizonytalan gazdasági környezet – érdemes-e kivárni az ingatlanvásárlással.

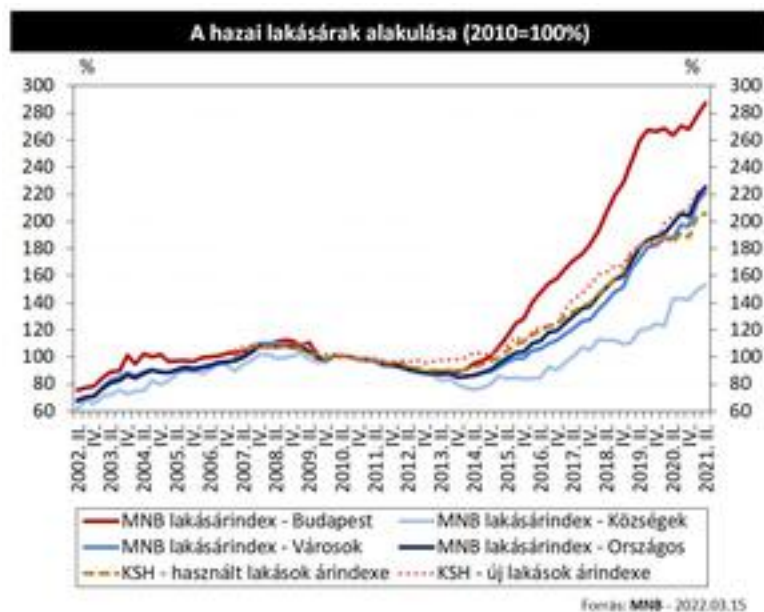
Alapvetően számos szempontot érdemes mérlegelni egy ilyen döntés során:

- A lakásárak várható alakulása.
- A lakáshitel kamatok, kondíciók alakulása a jövőben.
- Hogyan alakulnak a fizetések várhatóan a jövőben?
- Mennyire bizonytalan a helyzet, milyen reálgazdasági kockázatokat látni jelenleg?

Mindezeket alaposan át kell gondolnia, ugyanis a jelenlegi helyzet még a korábbi időszaknál is sokkal bonyolultabb.

Mit várhatunk a lakásáraktól?

Az elmúlt években a lakásárak szinte töretlenül emelkedtek. 2010-hez képest megduplázódtak a lakásárak, sőt egyes helyeken megháromszorozódott az ingatlanok értéke. Az COVID kitörése óta legfeljebb az áremelkedés mérséklődését lehetett tapasztalni, érdemi árcsökkenésre azonban nem került sor.



A háború és az ahhoz kapcsolódó szankciók azonban átírhatják a helyzetet. Ugyanis a kereslet – legalábbis a magas árak mellett – érdemben csökkenhet:

- Magas inflációs környezetben robbant ki a háború, ami tovább fokozza az általános drágulást. (A nyersanyagárak, energiahordozók ára, élelmiszerárak várhatóan tovább fognak drágulni.) Ezáltal az embereknek kevesebb lakásra költhető pénzük lesz.
- A GDP növekedési üteme is megtorpanhat.
- A jövedelmek kétszámjegyű emelkedésének is vége szakadhat.

- A gazdasági bizonytalanságról és a hitelpiacról külön még beszélni fogunk. Azt előzetesen mindenképpen kijelenthetjük, hogy ezen tényezők is inkább a lakásárak csökkenésének irányába mutatnak.

A Bankmonitor szakértői mindezek miatt nem várják az ingatlanárak további emelkedését. Sőt elhúzódó háború esetén – amire jelen helyzetben komoly esély van – akár 3-5 százalékos árcsökkenés is elképzelhető. Ez alapján egy vásárlás előtt állónak akár érdemes lehet kivárni, hiszen az árcsökkenés számukra kedvező lehet.

A lakáshitelek piacán komoly drágulás várható

A jelenlegi árak mellett sokan már csak komoly 20-30 millió forint összegű hitel igénylésével tudnak ingatlant vásárolni. Számukra az ingatlanárak alakulása mellett a hitelkamatok várható változása is nagyon lényeges kérdés. Sajnos e tekintetben nem szolgálhatnak a Bankmonitor szakértői jó hírrel. A hitelkamatok érdemi emelkedés várható az elkövetkező hónapokban.

A magas infláció miatt – februárban 8,3% volt az áremelkedés – az MNB folyamatosan emeli az irányadó kamatokat, ennek mértéke jelenleg 5,85%, de további emelésekre lehet számítani. Az irányadó kamatok pedig érdemben befolyásolják a pénzpiaci hozamokat, ami a bankok oldalán költségnövekedést jelent. (A pénzügyintézetek ugyanis a pénzpiacról szerzik be a hitelek forrását.) Ez pedig idővel az új hitelek kamatában is megjelenik: 1,5 százalékpontos további kamatemelésre lehet számítani az új hitelek esetében. (A legnépszerűbb 10 éves kamatperiódusú lakáshitelek THM értéke 5,4 százalékról 6,5-7 százalékra emelkedhet.)

A jelenlegi háborús helyzetben igen magas a bizonytalanság: meddig folytatódnak a harcok, mi lesz a hatása a szankcióknak... A bizonytalanságot pedig a pénzügyintézetek kockázatnak tekintik, ami lecsapódhat a hitelintézetek bírálati gyakorlatában is. A bankok szigorúbb feltételekkel fognak hitelezni, kevesebb ember lesz jogosult a kért hitelösszegre.

A hitelpiacon várható folyamatok miatt nem érdemes kivárnia a lakásvásárlást tervezőknek: drágábban és szigorúbb feltételekkel lehet hitelhez jutni az elkövetkező időszakban. Ráadásul a hitelpiaci folyamatokban várható változások sokkal biztosabbnak tűnnek, mint a lakásárak csökkenése.

Az orosz-ukrán háború és a gazdasági szankciók

Hatalmas a bizonytalanság a gazdaságban – nem csak itthon, az egész világra elmondható ez – ebben a környezetben sokan inkább elhalasztják nagyobb pénzügyi kiadásait. Márpedig mi lehet nagyobb kiadás, mint egy ingatlan megvásárlása. Ez a döntés teljesen érthető: jóval kevésbé látható biztosnak a munkahely, a fizetés, az infláció csökkenése is későbbre tolódik...

A bizonytalanság óvatossághoz vezet, ami az élet számos területén megtapasztalható. A Bankmonitor szakértői számos helyzetben találkoztak az ingatlanpiacon is a vételi szándéktól elálló vevőkkel. Ez a döntés pedig független a korábban leírt számításoktól, indokoktól, pusztán a kockázat, a bizonytalanság szülte őket.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az üzlethelyiség megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, pinceszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: tároló, raktár.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiséjogok védelme érdekében nem lehetséges.

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

A 33958/0/A/2 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 126 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 5 összehasonlító adat bevonásával.

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

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1077 Budapest, Rózsa utca 34. -1.em. Ü/2	VII. ker. Külső-Teréz város	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VI. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros
HRSZ	33958/0/A/2	Nefelejcs u.	Hársfa u.	Erzsébet krt	Vörösmarty u.	Szövetség u.
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	126	160	249	100	127	167
Adásvétel / hird.ár (Ft)	(nettó)	18 801 000	30 000 000	15 000 000	23 543 307	33 400 000
Infó forrás		adásvétel	NAV adat	NAV adat	ingatlan.com/ 32694305	ingatlan.com/ 32882147
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	154 674	117 506	120 482	150 000	185 380	200 000
Az ingatlan megnevezése	üzlethelyiség	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár/iroda	raktár
Építés/Felújítás éve	1885/86	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújított, konyha, mosdó van	felújítandó, WC van
Szint	pinceszint	pinceszint	pinceszint	szuterén	szuterén	pinceszint
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	utcai/udvari	utcai	utcai	utcai/udvari	utcai	utcai
Ablakok/felülvilágító	ablakos	ablakos	ablakos	ablakos	ablakos	ablakos
Közművek	nincs	villanyóra, vízóra	nincs	nincs	villany, víz, gáz	villany, víz
adásvétel/kínálat időpontja		2021.12.hó	2020.I.név	2022.I.név	2022.07.hó	2022.07.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	10%	0%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	150 551	123 382	132 530	150 000	166 842	180 000
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1885/86	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -15%	jobb -20%
Felép. alapter.	126	nagyobb 10%	nagyobb 30%	kisebb -5%	hasonló 0%	nagyobb 15%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pinceszint	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Utcai / udvari	utcai/udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító	ablakos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -5%
Egyéb	közös gépészeti vezetékek, elzárók	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		5%	15%	-20%	-40%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	129 213	129 551	152 410	120 000	100 105	144 000
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					129 213 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					126 m ²	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK					16 280 838 Ft	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					16 300 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas, ezért ezt a módszert nem alkalmazzuk.

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	16 300 000	100%	16 300 000 Ft

Következtetések:

A szakvélemény tárgya értékesítésre kínált gyenge fizikai állapotú, utcai, pinceszinten elhelyezkedő üres helyiség. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben nem alkalmazzuk, ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

az
1077 Budapest, Rózsa utca 34. -1.emelet Ü/2 alatti,
33958/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

16 300 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-háromszázezer Ft + 27% áfa

7. MEGJEGYZÉSEK

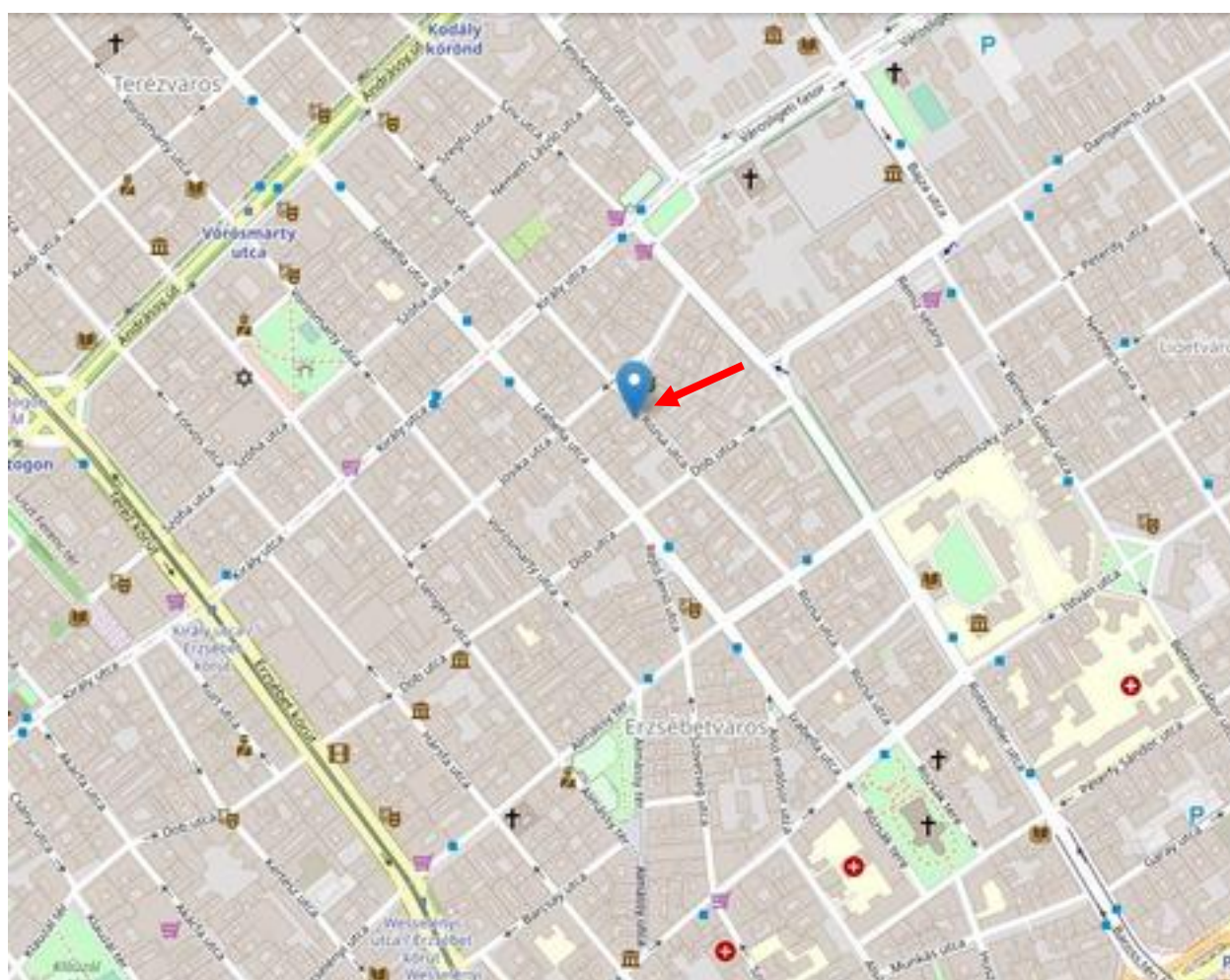
- Az értékbecsléshez 2022.06.08-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2022. július 07.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek



Műhold-felvétel:



FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2022.07.06.



Utcakép - környezet



Társasház utcaképe



utcakép - pincehelyiség



pincehelyiség bejárata



utcai raktár (46,61)



utcai raktár (46,61)



kémény



gázvezeték



villanyóra helye



raktár (18,35)



raktár (18,35)



közlekedő



WC-k előtti közlekedő



1. mosdó+WC helyisége



2. mosdó+WC helyisége



udvari raktárhelyiség (40,13)



gépészeti vezetékek –főelzáró

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 800004/187751/2022

2022.06.08

BUDAPEST VII.KER.

Beltérület 33958/0/A/2 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Rózsa utca 34. - 1. emelet, ajtó:0/2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	szemes hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	126	0 0	1248/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat:

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 191413/1993.IX.10./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

SEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

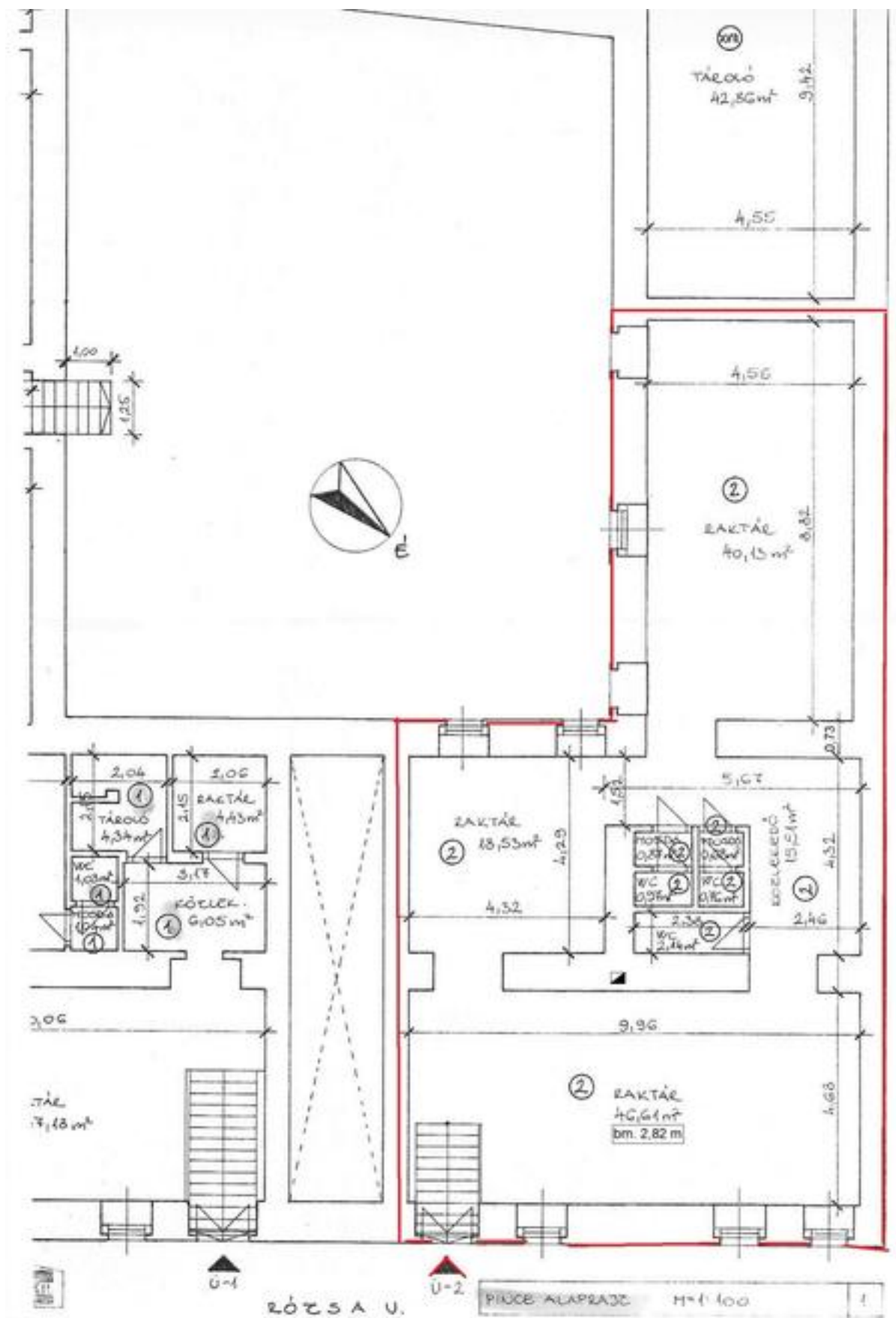
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



T A R S A S H A Z I
A L A P I T Ó O K I R A T

Az ingatlan fekvése: BUDAPEST, VII. RÓZSA UTCA 34.

Helyrajzi szám: 33958

Tulajdoni lapszám: 1116

-1-

L

ALTALANOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal (Budapest,VII. Erzsébet krt.6.) a 1116 tulajdoni lapon, 33958 hrszám alatt felvett 811 m2 kiterjedésű, természetben a Budapest, VII. Rózsa utca 34. sz. alatti, az 1991.évi XXXIII. Tv. 1 § (1) bek. alapján a Fővárosi VII. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.§ /2/ bekezdésében foglaltak alapján az 1.szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2.szám alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

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

-2-

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerinti arányában osztatlan közös tulajdonában maradnak az 1.szám alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek és az alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések:

I.	Telek	811.00m ²
II.	Alap,függőleges szerkezetek,felmenő falak,lépcsőházi falak,lakáselválasztó és határoló falak,kémények.	
III.	Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk,kiváltók stb.), az épület szigetelése, függőfolyosók szerkezete és korlátja, lépcsők szerkezetei,korlátok, erkély szerkezete, korlát.	
IV.	Magastető szerkezet és héjalása	
V.	Tetőn kívüli kémények,kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.	
VI.	Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.	
VII.	Bádogosszerkezetek (kéményszegélyeg ,falszegélyek,párkányok,függőeresz- és lefolyócsatornák,falfedések)	
VIII.	Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszínek, burkolatok, lépcsőházi vakolat, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.	
IX.	Elektromos bekötés, elektromos, fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.	
X.	Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.	
XI.	Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.	
XII.	Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.	

Pinceszint

XIII.	Pince lejáró	5.75m ²
XIV.	Pince lépcső	8.15m ²
XV.	Pincei tároló	8.42m ²
XVI.	Pincei tároló	59.79m ²
XVII.	Pincei tároló	42.86m ²
XVIII.	Pincei tároló	32.57m ²
XIX.	Pincei tároló	28.44m ²

-3-

Földszint

XX.	Bejárat	24.68m ²
XXI.	Főlépcsőház	16.23m ²
XXII.	Melléklépcsőház	20.42m ²
XXIII.	Mosókonyha	9.68m ²
XXIV.	Belső udvar	190.57m ²
XXV.	Légudvar	7.32m ²

I.emelet

XXVI.	Főlépcsőház	21.71m ²
XXVII.	Melléklépcsőház	17.19m ²
XXVIII.	Függőfolyosó	49.94m ²
XXIX.	Légudvar	9.68m ²

Padlástér

XXX.	Padlásfeljáró	6.16m ²
XXXI.	Padlástér(1.90m belm.felett)	427.20m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkorai tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdoni hányadrészek arányában.

-4-

III.

KÖLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségek alkotó részei az I-XXXI. az alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett törtszám a tulajdonosokat - a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó telekből és épületrészekből stb.- megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, U-1 jelű, három raktárból, tárolóból, mosdóból, WC-ből és közlekedőből álló 88.68 m2 (kerekítve 89 m2) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonsrészekből 873/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

2./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, U-2 jelű, három raktárból, kettő mosdóból, három WC-ből és közlekedőből álló 126.20 m2 (kerekítve 126 m2) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonsrészekből 1244/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

3./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 3. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, egy szobából, félszobából, konyhából és fürdőszobából álló 40.36m2 (kerekítve 40 m2) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonsrészekből 398/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 4. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, egy szobából, hallból, előszobából, konyhából, zuhanyozóból és WC-ből álló 42.35 m2 (kerekítve 42 m2) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonsrészekből 417/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

-16-

VII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az Alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben és az Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen Alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.

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, és ezért illetékkiszabás alá nem esik.

Kelt: Budapest, 1993. április 30.



Budapest VII. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Vállalkozási Irodája
Képviseletében:

Ellenjegyezte:

DR. KÓSA PÉTER
Egyed
1111 Budapest, Batányi L. u. 13.
Telefon: 1866-477, 1866-065