

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. fszt.1A. alatti  
33969/0/A/6 hrsz-ú,  
lakás megnevezésű ingatlanról**



**Budapest, 2022. november 4.**

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.
5.2. A telek bemutatása	10.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	15.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajzok	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Bp. Rottenbiller u 54.fsz.1/A.
Helyrajzi szám:	33969/0/A/6
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfort nélküli
természetben:	üres komfort nélküli lakás
Területe (tul.lap):	27 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) számú ajánlásának.

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

## 9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

**a**  
**1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. fszt.1A. alatti 33969/0/A/6 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**17 000 000,- Ft, azaz Tizenhétmillió Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

## 10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

## 11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2022. november 4.

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 és a társasház alapító okiratát megkaptuk, a lakást a helyszínen felmértük, 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 az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
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. november 4.

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 is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

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 költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az európai értékelési szabvány útmutatásai szerint járunk el.

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

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos 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**

A 25/1997 PM rendelet szerint „Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.11.02.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2022.10.12)

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.10.12. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. fszt.1A		
(természetben:)	1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. fszt.1A		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33969/0/A/6		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	27 m <sup>2</sup>	eszmei hányad: 131/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33969/0/A/6 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás. Természetben is 1 szoba+konyha helyiségből áll, fűtése gázkonvektoros. Valóságban és a Lakástörvény értelmében is komfort nélküli lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat Módosítás rendelkezésünkre áll (készült 2019.09.05.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

6. A 33.969/0/A/6. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 6. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint I/A. ajtószámú, szobából, valamint előszoba-konyhából álló, 27 m<sup>2</sup> alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 140/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Budapest Főváros VII. kerületi Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: , statisztikai számjele: ).

A tulajdoni lapon az eszmei hányad 131/10000, a TAO-módosításban 140/10000, az eltérés okát nem ismerjük. A kismértékű eltérés az értéket nem befolyásolja. A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

Megjegyzés: Az ingatlanban található közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.



## 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 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb híré 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 a Külső Erzsébetváros nevű részen, a Rottenbiller utca 54. szám alatt lévő társasházban található, a Damjanich utcával szemben, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. Egyik oldalán földszintes épület van, másik oldalán foghíjtelek.

Az ingatlan kétirányú, szilárd burkolatú, forgalmas közúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal, a Keleti pályaudvar 1000 m távolságban érhető el.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, intézmények találhatók, 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 1060 m<sup>2</sup>-es, szabálytalan alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, tört alaprajzú, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, tört alaprajzú, Balogh Sándor megrendelésére 1885/86-ban épült – eredetileg kétemeletes – eklektikus lakóház. A kivitelező – az egy évvel későbbi emeletráépítésnél is – Wellisch Alfréd volt. Jelenleg dísztelen a homlokzata, az eredeti díszes homlokzat a világháború alatti bombatalálat miatt semmisült meg, az akkori város vezetése nem tartotta fontosnak (sajnos) a ház eredeti homlokzatának restaurálását

Hagyományos építésű, magastetős, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten 1 üzlethelyiség és tárolók vannak, a földszinten 4 üzlethelyiség és lakások, az emeleteken lakások kaptak helyet, összesen 53 albetétes.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	íves kialakítású műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	a fszt-en kváderezett, felette egyszerű kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	a homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33969/0/A/6 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve már üresen áll, előzőleg is komfort nélküli lakásként használták.

Az épület utcai található, a lépcsőház mellett, közvetlenül az udvarról közelíthető meg.

Utcái fekvésű, két helyiségből áll, fűtése gázkonvektoros volt. A Lakástörvény értelmében és a valós kialakítása alapján is komfort nélküli lakásnak minősül.

A tulajdoni lapon szereplő alapterület azonos a felmérés eredményével, tehát a tulajdoni lapon szereplő alapterületet elfogadtuk, azaz kerekítve 27 m<sup>2</sup>-el számolunk, a belmagasság 3,94 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, bejárati ajtó egyszerű faszerkezet. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett;
Padlóburkolat	szoba: parketta, avult, kopott mozog; konyha: mozaiklap avult, töredezett
Közműellátottság	összközműves: víz, csatorna, áram, gáz van
Közmű-mérők	gáz-, víz- és villanyóra van
Fűtés:	gázkonvektor, ill. falikalor (működőképességéről nincs információnk)
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; a konyhában 1 mosdókagyló van
Melegvíz-ellátás	villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatesttel volt megoldva
Főzési lehetőség:	gáztűzhely (működőképességéről nincs információnk)
Egyéb gépészet	nincs

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, valamint a közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű

esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

#### Fizikai állapot:

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

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

#### Hasznosíthatóság:

A 27 m<sup>2</sup>-es alapterület és az alaprajzi elrendezés kismértékű belső átalakítást, nem tesz lehetővé. A 3,94 m belmagasság fekvő-galéria létesítését lehetővé teszi.

#### Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt.1A	Szoba	18,59		
	konyha	8,56		
	<b>Lakóterület összesen</b>	<b>27,15</b>	<b>100%</b>	<b>27</b>
Lakás TAO szerinti alapterülete:				27
<b>Lakás értékelésben számolt alapterülete:</b>				<b>27</b>

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A magyar ingatlanpiac elmúlt nagyjából három évtizede néhány rövidebb időszakról eltekintve bizonyos szempontból elég unalmas volt. A fellendülések idején az árak csak mentek felfele, és nem lehetett látni, hogy mikor állnak meg, a 2008-as összeomlás után pedig következett pár év pangás, amikor azt lehetett találgatni, hogy mi lehel életet a piacba. Olyan időszak nem igazán volt, amikor teljesen bizonytalan lett volna, hogy a következő hónapokban merre indulnak az árak. Az elmúlt hónapokban viszont a covid és a háború mentén kialakult gazdasági helyzet, főleg a magas infláció és a világszerte beinduló jegybanki szigorítások miatt egy ilyen időszakba érkeztünk meg. A szokásostól eltérően most a visszaesés, a stagnálás és a további fellendülés is benne van a piac következő fél-egy évében. *(forrás g7.hu)*

Nagy mozgás egyelőre nem, de finomhangolás már látszik a rezsiárak emelkedése miatt az új időszak előtt álló ingatlanpiacon: a keresési mutatók augusztusi statisztikáinak összegzése után érezni némi elmozdulást, a nagy költségigényű családi házak iránti kereslet mérséklődik, és a téglalakás lehet az új sláger, derült ki az Otthon Centrum felméréséből.

"Az előző évek keresési átlagprofiljához képest – amely az elhelyezkedést, az ingatlantípust, a méretet, állapotot, valamint az árat veszi alapul – nincs nagy változás, de azt már 2022 augusztusában látni lehetett, hogy egyre többen érdeklődnek az energetikai jellemzőkről, valamint a fűtési mód iránti lehetőségekről. A Covid után az agglomerációs családi házak voltak a favoritok, ezek fenntartása azonban most költségesebb lesz, ami sokakat váltásra ösztönözhet" – összegezte az utolsó nyári hónap keresési mutatóit az Otthon Centrum elemzési vezetője, aki szerint vannak egymással ellentétes hatású szempontok is, ugyanis a paneleknél egyelőre nem változik a távhő rezsi, de az ötvenes-hatvanas évek 3-5 emeletes paneljeinél a hőszigetelés teljes hiánya okozhatja azok leértékelődését.

Ugyanakkor a keresési mutatók már most elmozdulást jeleznek, az arányok Budapesten és Pest megyében a téglalakások felé tolódnak. Tavaly augusztusban a böngésző ügyfelek 56,6 %-a keresett önálló házat, míg 43,4 %-uk társasházi lakást. Ez az arány idén augusztusra lényegében kiegyenlítődött. Az önálló házak iránti keresési igény 51,5 %-ra csökkent, míg a lakásokat böngészők aránya 48,5 %-ra nőtt.

Budapest és az agglomeráció viszonylatában is hasonló tendencia figyelhető meg: míg egy éve ilyenkor a kifejezetten a közép-magyarországi régióra fókuszálók 68 százaléka keresett Budapesten és 32 %-a Pest megyében ingatlant, addig idén augusztusban a fővárosban keresők aránya 73,7 %-ra nőtt, míg a Pest megyében keresőké 26,3 %-ra csökkent.

A KSH legújabb, 2022 második negyedévére vonatkozó adatai alapján - ami egyelőre egy előzetes érték, a később beérkező adatok feldolgozása után még lehetnek benne változások – a lakásárakkal kapcsolatban évek óta tartó szkeptikus „elemzői” hangok, illetve a háború okozta bizonytalanság ellenére az első negyedévhez képest 5,2 százalékkal emelkedtek az országos lakásárak.

Ami az éves drágulást illeti, 2021 és 2022 második negyedéve között 22,8 százalékkal mentek feljebb a lakásárak, ami szinte hajszálpontosan megegyezik a 2021 utolsó negyedévében mért értékkel. Ilyen volumenű éves drágulásra – a két negyedévet leszámítva – a 2007 óta vezetett adatsorban még soha nem volt példa.

Mint olvasható, az intenzívebb áremelkedés feltehetően annak volt köszönhető, hogy a háború és az azzal járó bizonytalanabb gazdasági környezet elől több befektető is a lakáspiacon keresett menedéket, másrészt tavasszal még az egyre magasabb kamatok miatt előremenekülő saját célú vásárlások is erősítették a keresletet. Emellett elmondható, hogy míg a korábbi években vagy Budapesten, vagy vidéken volt kiugró a drágulás, így az országos átlagot valamelyik mindig lejjebb húzta, addig a mostani időszakban vidéken és a fővárosban egyaránt jelentős volt az áremelkedés.

Nagy átalakuláson esik át az ingatlanpiac, szakértők azt jósolják, hogy az alku általános mértéke növekedni fog – írja közleményében a Balla Ingatlan.

Sokszor lehetett találkozni irreálisan magas hirdetési árakkal az elmúlt hónapokban, akár a piaci árnál 10-15 százalékkal magasabb áron is kínáltak ingatlanokat – mondta a Balla Ingatlan XVIII. irodájának szakmai vezetője. Az alku mértéke azonban így is csak átlagosan 5-10 százalék között alakult, hiszen akadtak jól árazott ingatlanok is, melyeknél vagy egyáltalán nem volt alku, vagy legfeljebb egy-két százalék.

A belső kerületekben a túlárzás mértéke általában 10-20 százalék között változott, bár jellemzőbb volt inkább a sáv alja. Ennek az alkumértéknek az volt az oka, hogy arra számítottak az eladók, hogy úgymint valamennyit alkudni fog a vevő. Már egy ekkora túlárzás esetében is annyira lecsökkent az érdeklődők száma, hogy sok esetben gyakorlatilag nem volt hívás a lakásra – mondta Garaba Gergely, a Balla Ingatlan belvárosi irodájának szakmai vezetője.

Úgy látja, elég nehéz megértetni a tulajdonosokkal, hogy az általuk kitalált „legyen magas az ár, majd hívnak és alkudnak” stratégia a jelenleg átalakulóban lévő piacon egyre kevésbé működik. Mindenesetre az alku jelen volt az eladásoknál, a szakértő szerint gyakorlatilag nem is lehetett árengedmény nélkül ingatlant értékesíteni.

A felkapott kategóriákban, például a másfél- és kétszobás paneleknel, a felújított téglalakásoknál, valamint a jó állapotú házaknál csak 1-5 százalékos alkura nyílt lehetőség. Sőt, Buda belső és északi részein akadtak olyan ingatlanok, melyeknél nemhogy alkura nem került sor, hanem inkább felfelé licitálás történt, szinte „verekedtek érte” a vevők. Előfordult, hogy több százezer, vagy akár több millió forinttal magasabb áron kelt el végül az ingatlan.

Az alku mértéke az elkövetkező időszakban várhatóan nőni fog, hiszen nagy változáson esik keresztül az ingatlanpiac, trendforduló alakult ki. A növekvő kínálat miatt a vevők jobban tudnak válogatni a kínálatból, hosszabbra nyúlhat az értékesítési idő, és keményebbé válik az alkufolyamat a korábbinál.

A gazdasági szakértő szerint a következő időszak lakáspiaci bizonytalansága egyre érezhetőbbé válik. Az infláció emelkedésével párhuzamosan ugyanis a lakásárak is növekednének. Viszont a gazdasági kihívások miatt a vásárlók lakásvásárlásra fordítható jövedelme – például a hitelkamatok és rezsiköltségek emelkedése miatt – várhatóan csökkenni fog. Összességében pedig ezek a hatások lefékezhetik a lakásdrágulást is.

## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres komfort nélküli lakás, az 5.4. pontban ismertetettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: is lakás, a komfortosítás lehetőségével.

### 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. Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

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

7. A lakás helyiségei általában

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
  - b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
  - c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
  - d) melegpadlója van; továbbá
  - e) fűthető; végül
  - f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.
9. Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a 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: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A 33969/0/A/6 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 27 m<sup>2</sup> alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelen állapotában lakhatásra, ill. egyéb hasznosításra nem alkalmas, csak a piaci módszert alkalmazzuk és ezért 5 adatot vontunk be az összehasonlításba.

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

- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítv; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.
- az ingatlan alaprajzi elrendezése, alapterülete, belső átalakítást nem tesz lehetővé, de komfortosítás lehetséges.

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, Rottenbiller u.54. fszt./1A	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Rottenbiller u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Rottenbiller u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dembinszky u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Marek J. u. fszt.
HRSZ	33969/0/A/6					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	tény	tény
Felép. red. ater. (m2)	27	33	29	27	29	26
Adásvétel / hird.ár (Ft)		25 100 000	20 500 000	22 700 000	21 830 000	17 780 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel/
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	748 970	760 606	706 897	840 741	752 759	683 846
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1886	1950	1950	1900	~1900	1898
Állapot	közepes állapotú házban, felújítandó, nem lakható lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, jó-közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú lakás	Közepes állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú lakás
Szint	fszt	fszt	fszt	fszt	fszt	fszt
Fűtési mód /extrák	gázkonvektor	gázkonvektor	gáz cserépkályha	kombi gázcirkó	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	udvari	utcai	udvari	utcai	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Erkély	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2020.07.hó	2020.11.hó	2021.04.hó	2022.07.hó	2022.07.hó
Infláció/kínálati korrekció		20%	20%	10%	0%	0%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	824 485	912 727	848 276	924 815	752 759	683 846
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1886	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	Lift nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	27	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	közepes állapotú házban, felújítandó, nem lakható lakás	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfort nélküli	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb	gázkonvektor	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-35%	-30%	-35%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	630 594	593 273	593 793	601 130	715 121	649 654
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					630 594 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					27 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					17 026 038 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					17 000 000 Ft	

## 6.5. Végső piaci érték megállapítása

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 nem alkalmaztuk, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

**a**  
**1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. fszt.1A. alatti 33969/0/A/6 helyrajzi számú,**  
**lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**17 000 000,- Ft, azaz Tizenhétmillió Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

Budapest, 2022. november 4.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

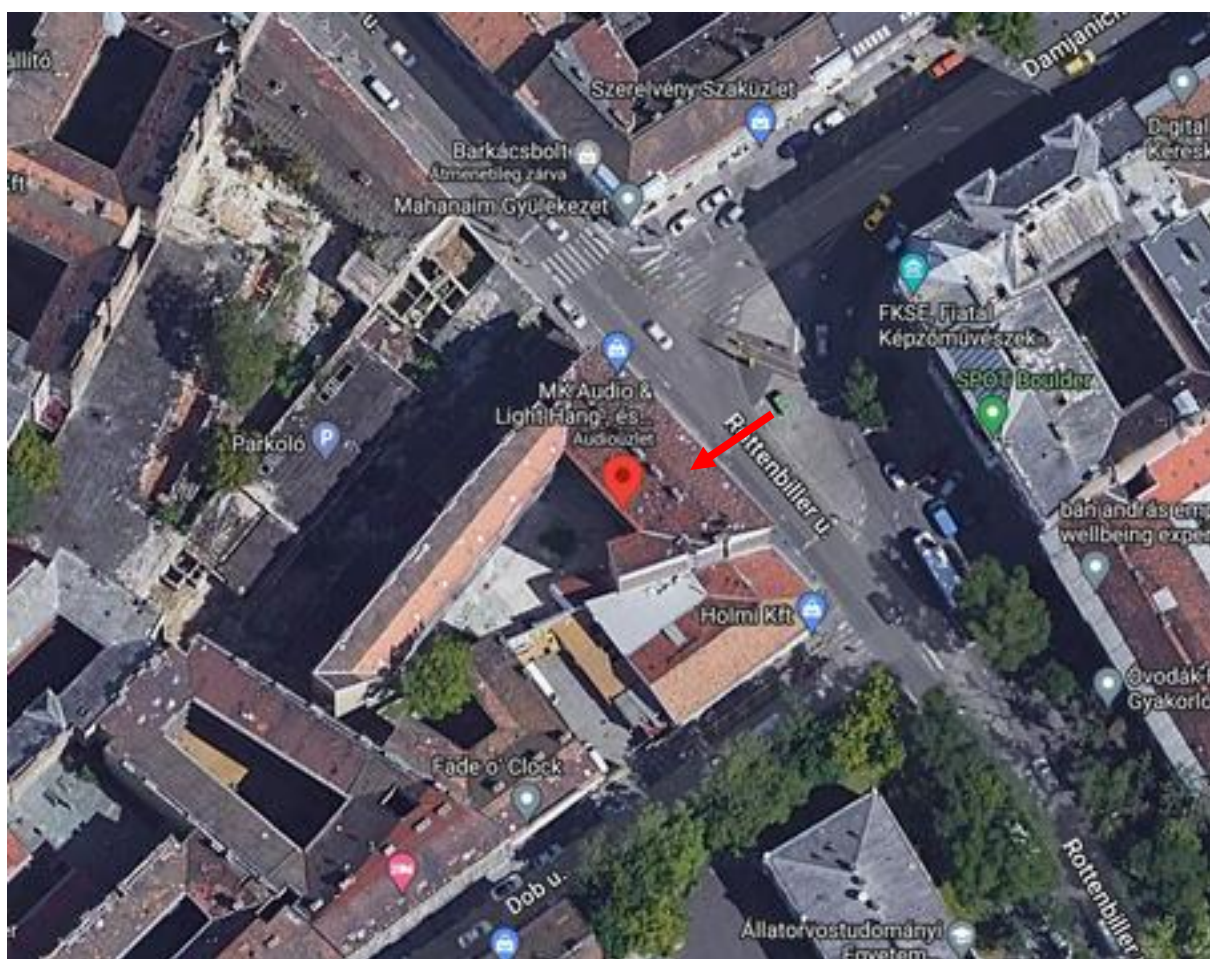
## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
alaprajzok  
tulajdoni lap  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészek







## FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2022.11.02



utcakép – környezet



utcai homlokzat



kapualj



kapualj



lépcső





belső homlokzat



lakás bejárata



konyha



konyha: villany- és gázóra



konyha: mosogató és vízóra



szoba



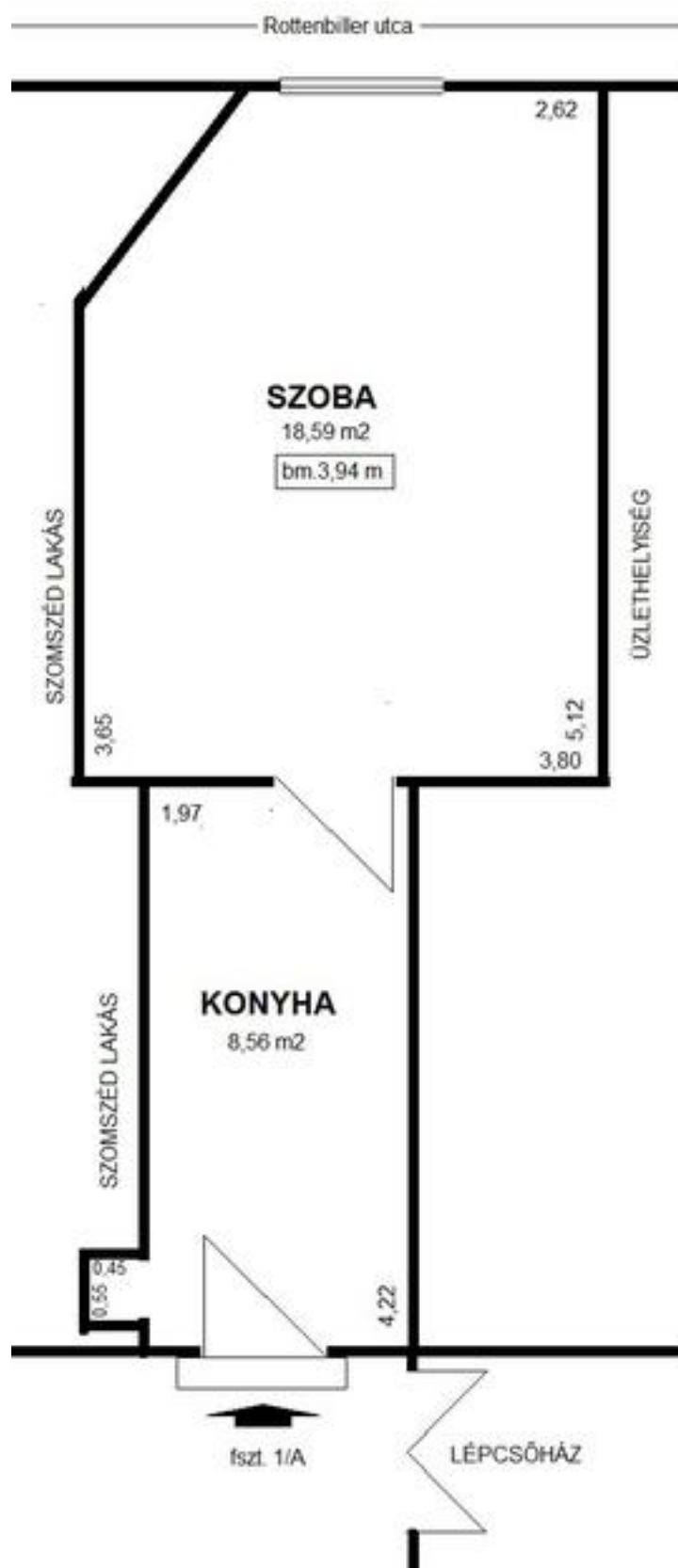
szoba





**Alaprajz – az Alapító Okirat mellélete:**

Nem állt rendelkezésre.

**Mért alaprajz:**

## 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: 8000004/328019/2022

2022.10.12

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33969/0/A/6 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 54. földesint. ajtó:1A.

HERSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	131/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 110150/2/2020/20.05.28

1.

Társaság:  
Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

HERSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80006/1991.I.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

HERSZ

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

Bologh Béla J.  
2019.09.06.

0

**A ROTTENBILLER UTCA 54. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ  
MÓDOSÍTOTT ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT**

**ALAPÍTÓ OKIRATA**

Helyrajzi szám: 33969.

Budapest, 2018.

Ellenjegyezte:

**Dr. Lakatos Viktor ügyvéd**  
DR. LAKATOS VIKTOR ÜGYVÉDI IRODA  
1024 Budapest, Káplár u. 7. fiz. 2.  
Kamatlan azonosító szám: 36064331  
[www.lakatosviktor.hu](http://www.lakatosviktor.hu)

**I. BEVEZETÉS**

A Fővárosi VII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (VII. kerület, Budapest, Damjanich utca 48.) mint a Budapest, VII. kerület Rottenbiller utca 54. szám alatti - a Magyar Állam tulajdonában álló - ingatlan kezelője a 32/1969. (IX. 30.) Kormányrendelet 2. § (2) bekezdése a) pontjának rendelkezése alapján az ingatlant társasházzá alakította. Az ingatlant az 1977. évi 11. számú törvényerejű rendelet előírásainak megfelelő alapító okirat és az ahhoz mellékelte műszaki leírások, valamint tervrajzok szerint Budapest VII. kerületi, 1126 tulajdoni és 33969 helyrajzi szám alatt, 1060 m<sup>2</sup> területtel - 811158 széljegy számon - 1991. május 12. napján társasházként nyilvántartásba vették.

A társasház hatályos alapító okiratát az ingatlan tulajdonosai - egyhangú döntéssel megfogalmazott - akaratuk szerint az alábbi tartalommal módosítják és egységes szerkezetbe foglalják, a jelen Alapító Okiratban foglaltak szerint. Az egységes szerkezet elválaszthatatlan része a mellékelte szintenkénti alaprajz.

**II. A TÁRSASHÁZ TULAJDONOSTÁRSAINAK KÖZÖSSÉGE, A TÁRSASHÁZ NEVE, CÍME ÉS A TELEK NAGYSÁGA**

A társasház neve: **Rottenbiller utca 54. számú társasház.**

A társasház címe: **1077 Budapest, Rottenbiller utca 54.**

A telek nagysága: **1060 m<sup>2</sup>**

A társasház a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában áll. A társasház tulajdonostársainak közössége a fenti közös név alatt, az épület fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat, és viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

**III. TULAJDONI VISZONYOK A TÁRSASHÁZBAN**

Az Alapító Okirat valamennyi, a jelen módosítás folytán bekövetkező tulajdoni változást külön nevesít. A tulajdonostársak a jelen módosítás elfogadásával lemondanak az őket harmadik személlyel szemben megillető elővásárlási jogról valamennyi, a jelen módosítással külön tulajdonba kerülő ingatlanrész tekintetében.

**III/A. KÖZÖS TULAJDON****III/A/1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK:**

A társasházat az illetékes földhivatal a 33.969. helyrajzi számon tartja nyilván. A társasház közösségének tulajdona külön, illetve közös tulajdonra oszlik. A társasház közös tulajdonába

tartozik mindazon tartószerkezet és azok része, épületrész, épület-berendezés, nem lakáscélú helyiség és lakás, földrészlet és vagyontárgy, amelyet a jelen alapító okirat III/B. fejezete nem nevesít külön tulajdonként.

A jelen módosítással osztatlan közös tulajdonban maradt helyiségek területe összesen 2383 m<sup>2</sup> (Az alapító okiratban a korábbiakban rögzített 2570 m<sup>2</sup> téves volt, az ingatlanrészek összeadásával a helyes terület nagyság 2480 m<sup>2</sup> volt.) Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezer/tízezer eszmei hányadból áll.

Az egyes közös tulajdonú helyiségek területének négyzetméterben történő meghatározása a kerekítés szabályai alapján történt, vagyis amennyiben a négyzetméter tört része 49 vagy kevesebb századra végződött, akkor lefelé, 50 századtól felfelé kerekítéssel, így pl. 12,53 m<sup>2</sup> 13 m<sup>2</sup>-ként, 8,40 m<sup>2</sup> 8 m<sup>2</sup>-ként került meghatározásra.

Az e fejezetben nem nevesített tartószerkezetek, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, épületberendezések és vagyontárgyak akkor is közös tulajdonba tartoznak, ha a III/B. fejezetben nevesített külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül vannak.

A közös tulajdon a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat a III/B. fejezetben meghatározott tulajdoni hányad arányban, osztatlanul illeti meg.

#### **III/A/2. KÖZÖS TULAJDONBA TARTOZÓ, NEVESÍTETT INGATLANRÉSZEK, ÉPÜLETRÉSZEK, ÉPÜLETBERENDEZÉSEK ÉS VAGYONTÁRGYAK:**

- I. - Telek: 1060 m<sup>2</sup>
- II. - Alapfalak, teherhordó falak, lakásválasztó és határoló falak, lépcsőházi falak.
- III. - Középső födémek burkolat nélkül, záró födémek burkolattal, koszorúk, kiváltók, pihenők burkolattal, az épület szigetelése, teraszok burkolatai.
- IV. - Tetőszerkezet, héjalás, függő- és ereszsatornák, lefolyócsövek, bádogfedések, tetőn kívüli kémények, azok koszorúi, kéményseprő járda.
- V. - Külső homlokzat vakolatok, lábazatok, homlokzat díszek, burkolatok, közös helyiségek válaszfalai, vakolatai, burkolatai, nyílászárói, közös kapubejárat.
- VI. - Lépcsőház a lépcsőkarokkal, lépcsőszerkezetekkel, lépcsőházi vakolatok.
- VII. - Nyomóvíz alap- és felszálló vezetékai, azok elzáró szerelvényei a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékek bekötéséig, a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai.
- VIII. - Csatornabekötés, csatornaalap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékek bekötéséig, a közös helyiségek ágvezetékei, és berendezési tárgyai.
- IX. - Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a bekötéstől a külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékai, és szerelvényei.
- X. - Gázbekötés, gáz, alap- és felszálló vezeték a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.

#### **Pinceszint:**

XI.	Lépcsőház	7 m <sup>2</sup>
XII.	Rekesz 1.	5 m <sup>2</sup>
XIII.	Rekesz 2.	3 m <sup>2</sup>
XIV.	Rekesz 3.	3 m <sup>2</sup>

XV.	Rekesz 4.	2 m <sup>2</sup>
XVI.	Rekesz 5.	3 m <sup>2</sup>
XVII.	Pince 1.	5 m <sup>2</sup>
XVIII.	Pince 2.	34 m <sup>2</sup>
XIX.	Pince 3.	27 m <sup>2</sup>
XX.	Pince 4.	19 m <sup>2</sup>
XXI.	Pince 5.	5 m <sup>2</sup>
XXII.	Pince 6.	5 m <sup>2</sup>
XXIII.	Pince 7.	21 m <sup>2</sup>
XXIV.	Pince 8.	5 m <sup>2</sup>
XXV.	Pince 9.	3 m <sup>2</sup>
XXVI.	Pince 10.	13 m <sup>2</sup> (Megjegyzés: Ebből a helyiségből korábbi módosítással 59 m <sup>2</sup> külön tulajdonba került a III/B fejezet 49. számú albetétjének részeként.)
XXVII.	Pince 11.	17 m <sup>2</sup> (Megjegyzés: Ebből a helyiségből korábbi módosítással 31 m <sup>2</sup> külön tulajdonba került a III/B fejezet 49. számú albetétjének részeként.)
XXVIII.	Pince 12.	7 m <sup>2</sup>
XXIX.	Ez a helyiség (a jelen módosításig „Pince 13.” helyiséggként nevesítve, 58 m <sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 1. számú albetétjéhez csatolással.	
XXX.	Kamra	3 m <sup>2</sup>

**Földszint:**

XXXI.	Ez a helyiség (a jelen módosításig „Közös WC 1.” helyiséggként nevesítve, 10 m <sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 50. számú albetétjéneként.	
XXXII.	Melléklépcsőház	9 m <sup>2</sup>
XXXIII.	Hátó udvar	121 m <sup>2</sup>
XXXIV.	Főlépcsőház	17 m <sup>2</sup>
XXXV.	Udvar	172 m <sup>2</sup>
XXXVI.	Közös WC 2.	8 m <sup>2</sup>
XXXVII.	Bejárat	15 m <sup>2</sup>
XXXVIII.	Ez a helyiség korábbi módosítással külön tulajdonba került a III/B fejezet 48. számú albetétjéneként.	
XXXIX.	Légakna	1 m <sup>2</sup> (Megjegyzés: akként került meghatározásra, hogy a jelen módosításig fennálló 3 m <sup>2</sup> -ből az alaprajzon tárolóként megjelölt 2 m <sup>2</sup> külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 12. számú albetétjéhez csatolással, a további 1 m <sup>2</sup> közös tulajdonban marad.)
LXIV.	Ez a helyiség korábbi módosítással külön tulajdonba került a III/B fejezet 47. számú albetétjéneként.	
LXV.	Ez a helyiség (a jelen módosításig „WC 4.” helyiséggként nevesítve, 4 m <sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 12. számú albetétjéhez csatolással.	

**I. emelet:**

XL.	Közös WC	10 m <sup>2</sup>
XLI.	Melléklépcsőház	9 m <sup>2</sup>
XLII.	Ez a helyiség (a jelen módosításig „Előtér” helyiséggként nevesítve, 1 m <sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 51. számú albetétjéneként.	
XLIII.	Ez a helyiség korábbi módosítással külön tulajdonba került a III/B fejezet 21. számú albetétjének részeként.	

XLIV. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Belépő” helyiségként nevesítve, 2 m<sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 20. számú albetétjének részeként.

XLV.	Főlépcsőház	17 m <sup>2</sup>
XLVI.	Függőfolyosó	59 m <sup>2</sup>
XLVII.	Légakna	1 m <sup>2</sup>
XLVIII.	Légakna	2 m <sup>2</sup>

#### **II. emelet:**

XLIX. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Közös WC 1.” helyiségként nevesítve, 11 m<sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 52. számú albetétjeként.

L.	Melléklépcsőház	9 m <sup>2</sup>
LI.	Közös WC 2.	1 m <sup>2</sup>
LII.	Függőfolyosó	59 m <sup>2</sup>

LIII. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Belépő” helyiségként nevesítve, 2 m<sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 30. számú albetétjének részeként.

LIV.	Főlépcsőház	17 m <sup>2</sup> .
------	-------------	---------------------

#### **III. emelet:**

LV. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Közös WC 1.” helyiségként nevesítve, 11 m<sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 53. számú albetétjeként.

LVI.	Melléklépcsőház	9 m <sup>2</sup>
------	-----------------	------------------

LVII. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Közös WC 2” helyiségként nevesítve, 5 m<sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 41. számú albetétjének részeként.

LVIII. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Belépő” helyiségként nevesítve, 2 m<sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 40. számú albetétjének részeként.

LIX.	Függőfolyosó	59 m <sup>2</sup>
LX.	Főlépcsőház	17 m <sup>2</sup>

LXI. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Előtér” helyiségként nevesítve, 1 m<sup>2</sup> nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 41. számú albetétjének részeként.

#### **Padlásszint:**

LXII.	Lépcsőház	6 m <sup>2</sup>
LXIII.	Tetőtér	510 m <sup>2</sup>

#### **Erkély:**

LXVI. Erkély 8 m<sup>2</sup> Megjegyzés: a jelen módosítással közös tulajdonba kerül az eddig az I. emelet 4. ajtószámú, 33.969/0/A/18. helyrajzi számú lakás részét képező, tehát külön tulajdonban álló erkély, amelynek alapterülete az alapító okiratban 8,58 m<sup>2</sup>-ként került feltüntetésre, azonban a jelen módosításhoz szükséges mérés alapján 8,43 m<sup>2</sup>, a III/A/1. pontban írt kerekítési szabály alapján 8 m<sup>2</sup>. Az erkély az I. emeleten, a társasház Rottenbiller utca és Damjanich utca felé eső homlokzati síkjából kinyúló, konzolos kialakítású külső tartózkodó tér.



### III/B. KÜLÖN TULAJDON

#### III/B/1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek területe összesen 1925 m<sup>2</sup>.

A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nevesítése az alábbiak szerint történik:

A lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség különlapon történő nyilvántartási száma (albetétszáma); az alaprajzi száma; elhelyezkedése a társasházon belül szintenkénti bontásban; megnevezése; az ingatlanon belüli helyiségek felsorolása (amennyiben több helyiségből áll); területnagysága m<sup>2</sup> szerint; rendeltetése (lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, utóbbi esetén a rendeltetés megjelölése); az adott ingatlanra a területnagyság alapján a társasházi közös tulajdonból tartozó ingatlanhányad törtszámmal való feltüntetése; a tulajdonostárs megnevezése (több tulajdonostárs esetén a tulajdoni hányadok feltüntetése) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. §-a által kötelezően feltüntetni rendelt adatai (természetes személy esetében születési helye és ideje, anyja neve, lakcíme, állampolgársága, személyi azonosítója; jogi személy esetében székhelye, esetlegesen cégjegyzékszám és statisztikai azonosítója). Amennyiben az albetét az ingatlanrész kerít csatolásra, ennek nevesítése, amennyiben az albetét valamely okból megszűnik, ennek jelzése.

Az egyes ingatlanok területének meghatározása a kerekítés szabályai alapján történt, tehát amennyiben a m<sup>2</sup> törtrésze 49 századra vagy kisebb számra végződött, akkor felfelé, 50 századtól felfelé kerekítéssel, így pl. 28,51 m<sup>2</sup> 29 m<sup>2</sup>-ként, 22,26 m<sup>2</sup> 22 m<sup>2</sup>-ként került meghatározásra.

Az egyes önálló ingatlanokra a területnagyság alapján a társasházi közös tulajdonból tartozó ingatlanhányad törtszámmal történő meghatározása szintén a kerekítés szabályai alapján történt (ha a törtszám 49 századra vagy kisebb számra végződött, akkor felfelé, 50 századtól felfelé kerekítéssel, így pl. egy 27 m<sup>2</sup> területű önálló ingatlan az 1925 m<sup>2</sup> külön tulajdonú területhez viszonyított aránya 1,4025, ezért a társasházi közös tulajdonhoz tartozó ingatlanhányad törtszáma 140/10.000; egy 40 m<sup>2</sup> területű önálló ingatlan az 1925 m<sup>2</sup> külön tulajdonú területhez viszonyított aránya 2,0779, ezért a társasházi közös tulajdonhoz tartozó ingatlanhányad törtszáma 208/10.000).

Az adott ingatlanhoz tartozó valamennyi helyiség - függetlenül annak elhelyezkedésétől és rendeltetésétől - területnagysága egységesen került meghatározásra.

Az egyes albetétek fentiek szerinti felsorolásának sorrendisége: elsőként a fennmaradó és a jelen módosítással kialakításra kerülő albetétek; ezt követően a jelen módosítással megszűnőek, külön jelezve a megszűnés okát. (Ez a sorrendiség technikai, csupán az ismertetésre vonatkozik, tehát semmilyen változást nem jelent a különlapon nyilvántartott albetétek számozásában. Az új albetétek az eddig be nem töltött albetétek számait kapták, ezen belül szintenkénti növekvő sorrendben, pl. az 50. számú a földszinten, az 51. számú az I. emeleten található stb.).



6. A 33.969/0/A/6. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 6. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 1/A. ajtószámú, szobából, valamint előszoba-konyhából álló, 27 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 140/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Budapest Főváros VII. kerületi Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: , statisztikai számjele: ).
7. A 33.969/0/A/7. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 7. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 1/B. ajtószámú, szobából álló, 18 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 94/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Dósa József** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója: ).
10. A 33.969/0/A/10. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 10. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 2/B. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 18 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 94/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Stadler Györgyné** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója: ).
11. A 33.969/0/A/11. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 11. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 3. ajtószámú, szobából, félszobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből és kanizsából álló, 52 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 270/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Sarkadi Flóra** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója: ).
12. A 33.969/0/A/12. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 12. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 4. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, fürdő-WC-ből, valamint tárolóból álló, 38 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 197/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Szatmári Erzsébet** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója: ).
- A jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján a 12. számú albeíráshoz kerül csatolásra és annak részét képezi az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül a XXXIX. számú ingatlanrész 3 m<sup>2</sup> nagyságából az alaprajzon tárolóként megjelölt 2 m<sup>2</sup>, továbbá a XLV. számú ingatlanrész teljes területe, azaz 4 m<sup>2</sup>.*
13. A 33.969/0/A/13. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 13. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 5. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 31 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 161/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Glezi Norbert** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója: ).
14. A 33.969/0/A/14. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 14. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 6. ajtószámú, félszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 17 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 88/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Varga Zsuzsa** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója: ).
15. A 33.969/0/A/15. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 15. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 7. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-