

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Wesselényi utca 4. pinceszint alatti  
34227/0/A/2hrsz-ú,  
raktár 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 Ingatlanguzdaalkodási 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, Wesselényi utca 4. pincszint		
Helyrajzi szám:	34227/0/A/2		
Megnevezése tul.lapon:	raktár		
természetben:	használaton kívüli pincszinti helyiség		
Területe (tul.lap):	87	m <sup>2</sup>	eszmei hányad 87 7062
Értékelt tul. hányad:	1/1		

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékbecslés módszere

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

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

## 9. Az értébecslés eredménye

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

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

**az**  
**1077 Budapest, Wesselényi utca 4. pincszint alatti,**  
**34227/0/A/2 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**9 300 000,- Ft, azaz kilencmillió-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, Wesselényi utca 4. pincszint		
(természetben:)	1077 Budapest, Wesselényi utca 4. pincszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34227/0/A/2		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	87 m <sup>2</sup>	eszmei hányad:	87/7062
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház.		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34227/0/A/2 hrsz-ú, 87 m<sup>2</sup>-es raktár megnevezésű ingatlan természetben udvari fekvésű, közös közlekedőből nyílik, 2 helyiségből áll, közműmérők jelenleg nincsenek.

Az ingatlant 1948-ban alakították társasházzá, majd az alapító okiratot 2001.márciusban módosították. Az egységes szerkezetbe foglalt Módosított Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll, nem tartalmaz az értékelt helyiségekre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

2./ Az 1. sz. tervlapon ábrázolt, 2. sorszámmal jelölt, pincében lévő nem lakás céljára, használt helyiség, mely áll:

2 raktárhelyiségből, összesen 86,77 m<sup>2</sup> (kerekítve: 87 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdoni részekből 122/10.000 hányad, a külön tulajdoni lapon a 34227/0/A/2 helyrajzi szám alatt.

Megjegyezzük, hogy az alapító okiratban és a tulajdoni lapon lévő eszmei hányad számítása nem azonos, feltételezzük, hogy módosításkor nem lett átvézetve, de ez a tárgyi ingatlan értékét nem befolyásolja.

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 Vt-V/1 övezetbe tartozik:



### Megjegyzés:

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

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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



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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 320 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 Belső-Erzsébetvárosban, a Wesselényi utca 4. szám alatt lévő társasházban található, a Rumbach Sebestyén utca sarkán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan forgalmas, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint villamossal és BKV autóbusszokkal. A Deák Ferenc téri metrómegállótól kb. 100 méterre helyezkedik el.

Az ingatlan környezetében vegyes funkciójú ingatlanok találhatók, hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal, az utca szemközti oldalán van a Dohány utcai zsinagóga.

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 2.134 m<sup>2</sup>-es, téglalap alakú, sík felületű saroktelken épült, utcafrontokon álló, zárt sorú beépítésű sarokingatlan. A kapubejárat gépkocsi bejutást is biztosít. A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház saroktelken épült, utcafrontokon álló, zárt sorú, keretes beépítésű épület. A neobarokk épület 1898-ban épült, Hubert József tervezte, p+fszt+4 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift van. Gazdag homlokzattagolás, sarokerkély, a második emelet magasságában míves kovácsoltvas-rács korlátú kőerkélyek díszítik.

A pincszint udvari megközelítésű, itt 2 önálló albetét és közös tárolók vannak, a földszint utcafrontján üzletek, az emeleten lakások kaptak helyet. A társasházban összesen 61 lakás + 4 helyiség van. Az épület jelentős részét a Hotel Memories Budapest – szálloda, étterem, rendezvényterem - foglalja el.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső háromkarú, melléklépcső kétkarú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	gipszstukkókkal díszített, kváderezett 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:	lift, kaputelefon

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34227/0/A/2 hrsz-ú, 87 m<sup>2</sup>-es raktár megnevezésű ingatlan a bejárattól nézve, a baloldali, udvari épületszárnyban található, természetben több éve már üresen áll.

A vizsgált ingatlan az udvarról megközelíthető közös pincei bejáraton keresztül érhető el. Két, külön bejáratú helyiségből áll, a bejáratok egymás mellett vannak, a közös közlekedőből nyílnak.

Mindkét helyiség ablakos, udvarra néznek. Áram közművel ellátott, de jelenleg önálló közműmérő nincs. Mindkét helyiségben húzódnak a társasházhoz tartozó közös vízvezetékek (melyen a társasház főelzárái is vannak) ill. lefolyóvezetékek.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	udvarra nyíló ablakokkal; bejárati ajtó: egyszárnyú, faszerkezetű rossz állapotú
Födém:	acélgerendás/téglabetétes poroszsüveg boltozat; hátsó udvari helyiség téglaboltozat
Belső falfelületek	oldalfal vakolatlan téglal
Padlóburkolat	döngölt föld
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Hideg/melegvíz-ellátás	nincs,
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség átlagosan lelakott, a falakon néhol felszívódó nedvesedés látható.

Áram közművel ellátott, jelenleg közműmérő nincs.

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

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	közös közlekedőn keresztül
Alaprajzi kialakítás	2 egymás melletti, külön bejáratú helyiség
Belmagasság	3,62 m
Ablakok	utcára, ill. belső udvarra nyílnak
Közmű	nincs
Egyéb	nincs
Állapota	felújítandó állapotú
Hasznosíthatóság	tároló, raktár

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
pinceszint	raktár 1	75,97		100%	75,97
	raktár 2	10,80		100%	10,80
					0,00
					0,00
					0,00
összesen:					86,77
TAO szerinti alapterület összesen:					87
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					87
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>					<b>87</b>

## 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.

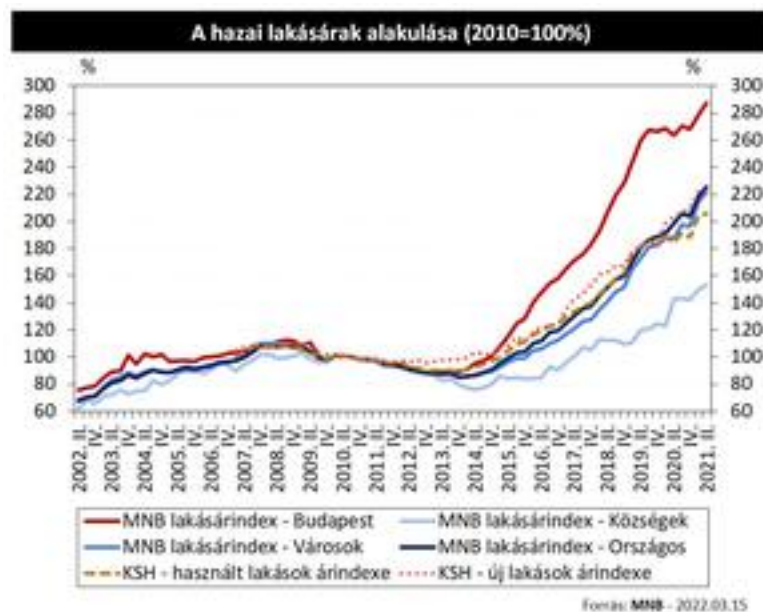
Alapvetően számos szempontot érdemes mérlegelni egy ilyen döntés során:

- 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**

A raktár megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, pincszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertettek 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 34227/0/A/2 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 87 m<sup>2</sup> 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, Wesselényi utca 4. pincszint	VII. ker.	VII. ker.	VII. ker.	VI. ker.	VII. ker.
		Külső-Erzsébetváros	Középső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros	Középső-Erzsébetváros	Külső-Erzsébetváros
HRSZ	34227/0/A/2	Dózsa Gy. út as.3	Szövetség u.	Jósika u.	Csengery u.	Damjanich u.
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	87	66	91	75	87	71
Adásvétel / hird.ár (Ft)	(nettó)	5 924 059	6 320 958	11 259 843	15 669 291	11 803 150
Infó forrás		adásvétel	NAV adat	ingatlan.com/ 32904744	ingatlan.com/ 32634910	ingatlan.com/ 32696788
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	131 140	89 758	69 461	150 131	180 107	166 242
Az ingatlan megnevezése	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	1898	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó, vizes	felújítandó	felújítandó	felújítandó, nem vizes	felújítandó
Szint	pincszint	alagsor	pincszint	pincszint	pincszint	szuterén
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	udvari	udvari bejárat- utcára/udvarra néz	udvari	utcai bejárat	utcai	utcai
Ablakok/felülvilágító	ablakos	ablakos	nem ablakos	nem ablakos; WC- k vannak	ablakos	ablakos
Közművek	nincs	villany, víz	nincs	villany, víz	nincs	nincs
adásvétel/kínálat időpontja		2021.12.hó	2021.III.név	2022.07.hó	2022.07.hó	2022.07.hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	5%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	121 905	89 758	72 934	135 118	162 096	149 617
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 20%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Építési kor	1898	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%
Felép. alapter.	87	kisebb -10%	hasonló 0%	kisebb -5%	hasonló 0%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pincszint	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	udvari	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Ablakok/felülvilágító	ablakos	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb	közös gépészeti vezetékek, elzárók	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-10%	15%	-10%	-15%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	107 252	80 783	83 874	121 606	137 782	112 213
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					107 252 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					87 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK					9 330 924 Ft	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					9 300 000 Ft	



#### 6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján bérbeadásra kevésbé 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	9 300 000	100%	9 300 000 Ft

#### Következtetések:

A szakvélemény tárgya értékesítésre kínált gyenge fizikai állapotú, utcai, pincszinten 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, Wesselényi utca 4. pincszint alatti,  
34227/0/A/2 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

9 300 000,- Ft, azaz kilencmillió-háromszázezer Ft + 27% áfa

## 7. MEGJEGYZÉSEK

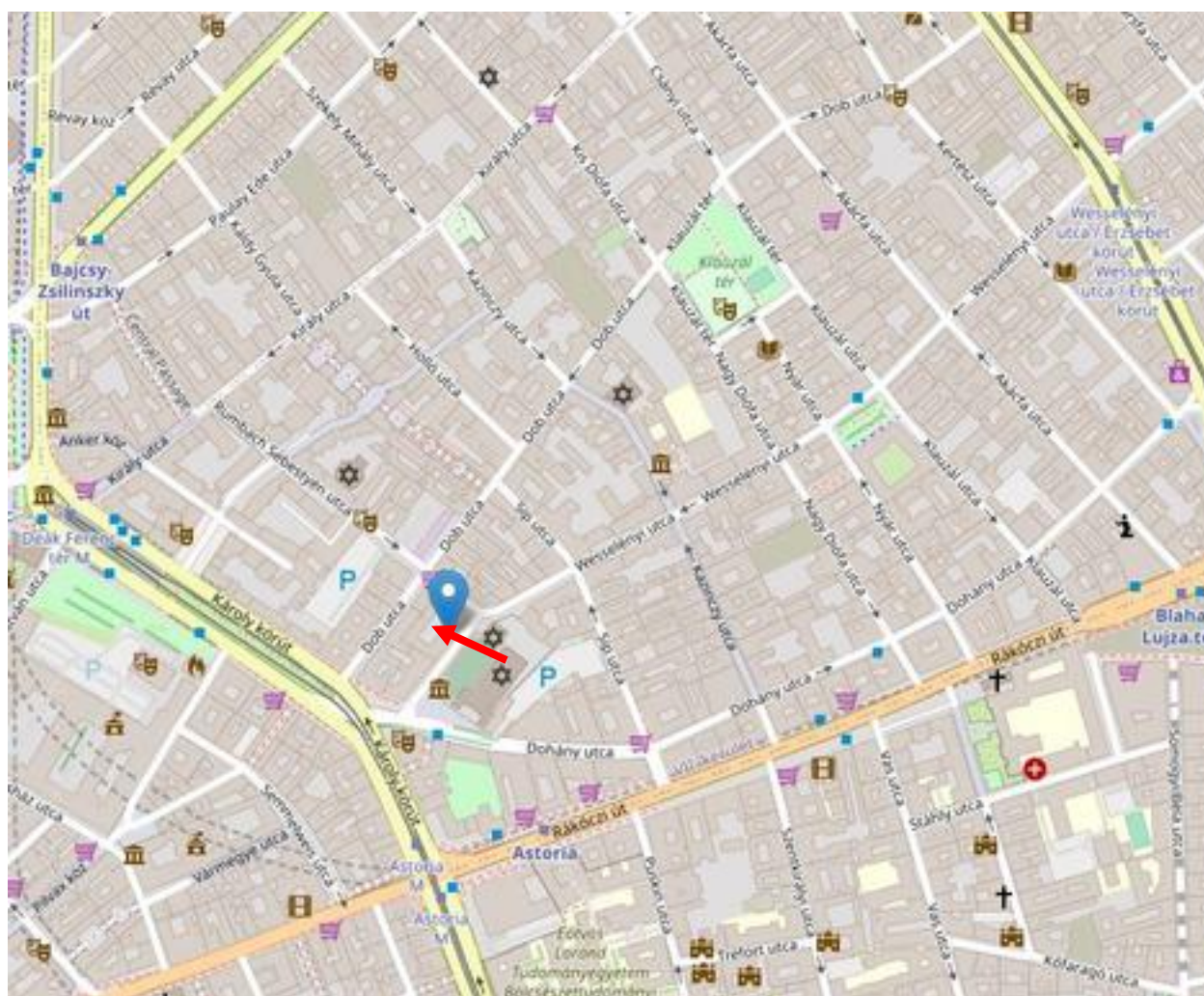
- Az értékbecsléshez 2022.06.08-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- 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



Utcakép - környezet



Társasház utcaképe





Társasház bejárata



kapualj – lépcsőház - lift



belső udvar - pincelejáró



közös pincebejárat



vizsgált helyiség bejárata



bejáratok



raktár (10,80)



raktár (10,80)



bejárat a raktárba (75,97)





raktár (75,97)



közös gépészeti vezetékek



villanyóra helye



raktár a bejárat felé



közös 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., Beattyú tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/187788/2022

2022.06.08

BUDAPEST VII.KER.

Beltérület 34227/0/A/2 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 4. pincszint. "Felülvisegkát alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyes/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	97	0 0	97/7062	önkormányzat

Bejegyző határozat:

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hosszátartósó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 40006/1993.I.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jegyző: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

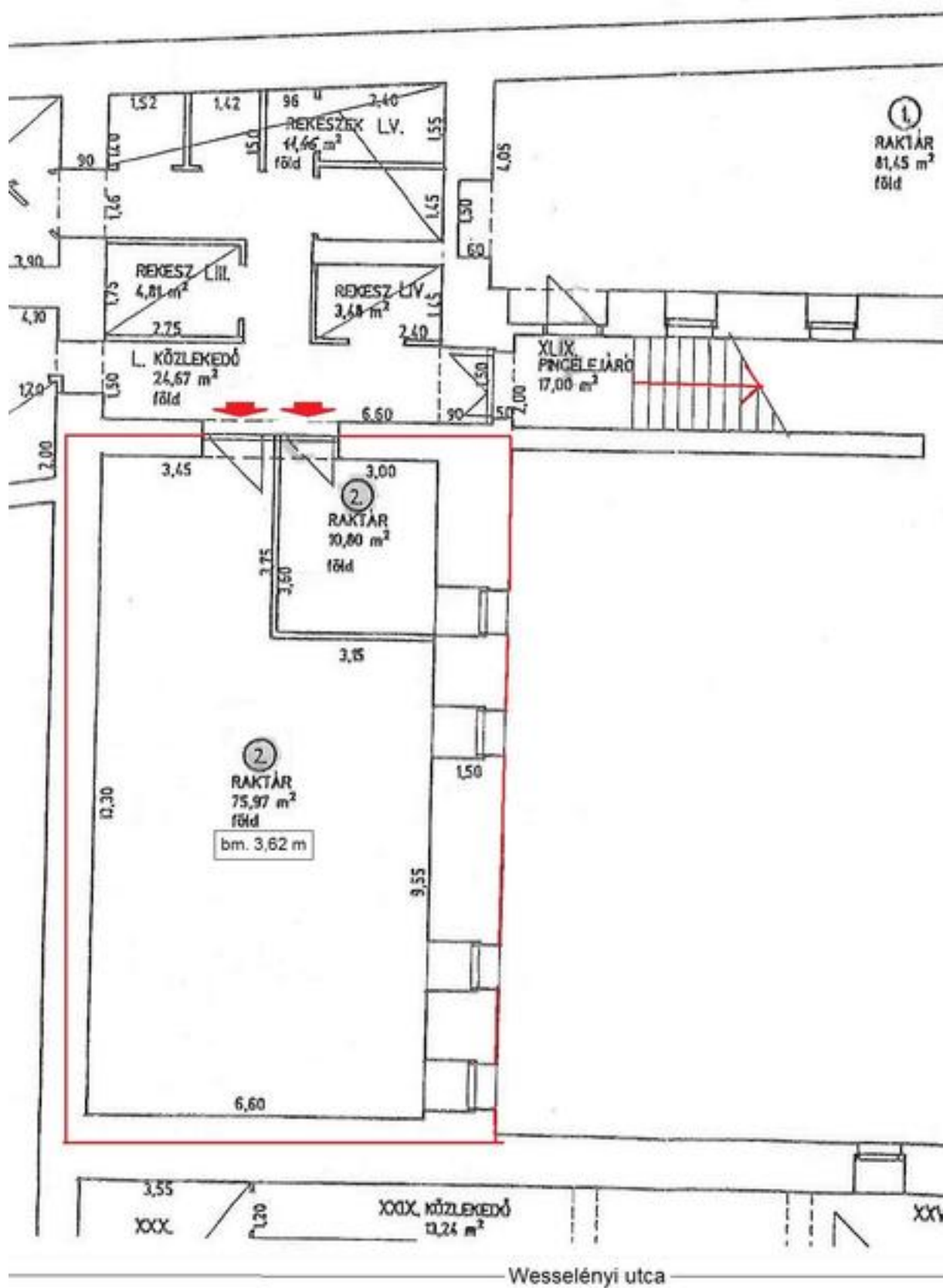
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



# ALAPRAJZ



**INVESTMENT CONSULTING SERVICES KFT**  
**1113 BUDAPEST, DINNYE u. 5.**

## **TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT**

**Budapest, VII. ker. Wesselényi u. 4.**  
**HRSZ.: 34227**

## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

Módosításokkal egységes szerkezetben

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest VII. kerületi (korábban 1704 tulajdoni lapon, még korábban az 1388/0. tulajdoni lapon) 34227 hrsz. alatt felvett, természetben a 1075 Budapest, Wesselenyi u. 4. szám alatt fekvő a Magyar Állam jogutódja a Budapest, VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata) és társai tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házingatlan a tulajdonostársak az akkori Alapító Okiratnak megfelelően társasházzá alakították át 1948-ban.

Tekintettel arra, hogy az eredeti társasház alapító okirat az új társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény miatt elavult, a korábbi kimutatások alapterületének számítása hibákat tartalmazott, felbontó példányát minden tulajdonos nem írta alá, a Budapest VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata és alulírott tulajdonos társak elhatározták, hogy a jelen állapotnak megfelelő okiratot írnak alá a kifejezett szándékkal, hogy azt a Fővárosi Kerületek Földhivatalához bejegyzés végett benyújtják.

II.  
A TÁRSASHÁZ NEVE:

A Társasház neve: 1075 Budapest, Wesselényi u. 4. sz. társasház.

### III. KÖZÖS TULAJDON

A mindenkori tulajdonosok közös tulajdonába kerül a 34227 helyrajzi szám alatt nyilvántartott földrészlet (telek), amelyen a társasház épült. Ugyancsak a mindenkori tulajdonosok közös tulajdonába kerülnek a tervrajzokon és a műszaki leírásban feltüntetett felszerelések, berendezések és épületrészek az alábbi felsorolás szerint:

- I. A földrészet (telek): **2134 m<sup>2</sup>**
- II. A vízszintes és függőleges alapszerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falazott és betonszerkezetek, lakáselválasztó, megbontó falak, határoló falak, kémények, szellőző- és világítóaknák.
- III. A közbelső fűdécek burkolatok nélkül, a zárófűdém burkolattal, az egyéb tartószerkezetek (oszlopok, pillérek, koszorúk, kiváltók, gerendák, stb.), az épület szigetelése, a lépcsőházak, függőfolyosók szerkezetei, burkolata és korlátja, egyéb lakatos szerkezetek, az erkélyek tartószerkezete, burkolata, korlátja.
- IV. A lupos tető szerkezete, bejálása a tetősíkba épített szerkezetekkel együtt.
- V. A tetőn kívüli részek, un. kémények, szellőzők, fedőkövek, kezelőjárdák, rácsok, hágesők és tetődiszkek, valamint a tetőre szerelt villámhárító rendszer.

Toll Intensive Prüfung! Glückwünsche!

- VI. A közös tulajdonú helyiségek és terek lakatos és asztalos szerkezetei, un. kapuk, rácsok, hűgcsők és lépcsők, térelválasztók, tartószerkezetek, ajtók, ablakok, podesztok.
- VII. A bádógszerkezetek (fal- és kéményszegélyek, ereszek, csatornák, vízvetők, párkányok, falfedések, tető- és oromzati díszítések.
- VIII. A közös kapubejárat tartozékokkal, faldíszekkel, burkolatokkal, kaputelefonnal.
- IX. A külső homlokzatvakolat, homlokzati díszek, lábazat, egyéb külső falburkolatok, a közös tulajdonú helyiségek és terek vakolatai, burkolatai.
- X. A villamos főelosztó berendezés, az elosztó hálózat a külön tulajdonú részek fogyasztásmérőjéig, valamint a közös tulajdonú helyiségek és terek ellátó hálózata és azok tartozékai.
- XI. A gázbekötés, valamint az elosztó csővezetékrendszer tartozékaival, egészen a külön tulajdonú részek fogyasztásmérőjéig.
- XII. A vízbekötés, a vízvezeték hálózat alap- és felszálló vezetékai a beépített tartozékokkal együtt, egészen a külön tulajdonú részek leágazási pontjáig, valamint a közös helyiségek és terek gázvezetékei és berendezései.
- XIII. A csatornabekötés, valamint a csatornahálózat alap- és ejtő vezetékai a külön tulajdonú részek leágazási pontjáig, továbbá a közös tulajdonú helyiségek és terek gázvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIV. A lépcsőházban lévő felvonó a teljes építészeti, gépészeti és acélszerkezeti berendezései, valamint a villamos energiaellátás és vezérlés rendszere

**Pince:**

XV	Légakna	6,36 m <sup>2</sup>
XVI	Raktár	19,49 m <sup>2</sup>
XVII	Közlekedő	23,63 m <sup>2</sup>
XVIII	Rekesz	12,74 m <sup>2</sup>
XIX	Rekeszek	20,75 m <sup>2</sup>
XX	Rekeszek	26,25 m <sup>2</sup>
XXI	Közlekedő	33,03 m <sup>2</sup>
XXII	Lépcsőház	8,40 m <sup>2</sup>
XXIII	Rekesz	2,78 m <sup>2</sup>
XXIV	Közlekedő	24,07 m <sup>2</sup>
XXV	Rekeszek	56,39 m <sup>2</sup>
XXVI	Közlekedő	12,73 m <sup>2</sup>
XXVII	Liftgépház	21,76 m <sup>2</sup>
XXVIII	Liftakna	2,25 m <sup>2</sup>
XXIX	Közlekedő	13,24 m <sup>2</sup>
XXX	Rekesz	17,30 m <sup>2</sup>
XXXI	Rekeszek	10,40 m <sup>2</sup>
XXXII	Rekesz	3,52 m <sup>2</sup>
XXXIII	Rekesz	3,30 m <sup>2</sup>

2

Tóth László  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]

XXXIV	Rekesz	6,72 m <sup>2</sup>
XXXV	Közlekedő	10,15 m <sup>2</sup>
XXXVI	Közlekedő	14,63 m <sup>2</sup>
XXXVII	Rekesz	4,51 m <sup>2</sup>
XXXVIII	Rekesz	4,93 m <sup>2</sup>
XXXIX	Közlekedő	12,38 m <sup>2</sup>
XL	Rekeszek	23,75 m <sup>2</sup>
XLI	Rekeszek	21,81 m <sup>2</sup>
XLII	Közlekedő	12,74 m <sup>2</sup>
XLIII	Rekeszek	18,28 m <sup>2</sup>
XLIV	Rekeszek	19,98 m <sup>2</sup>
XLV	Raktár	25,80 m <sup>2</sup>
XLVI	Közlekedő	13,59 m <sup>2</sup>
XLVII	Raktár	40,68 m <sup>2</sup>
XLVIII	Rekeszek	53,13 m <sup>2</sup>
XLIX	Pincelejáró	17,00 m <sup>2</sup>
L	Közlekedő	24,67 m <sup>2</sup>
LI	Közlekedő	5,74 m <sup>2</sup>
LII	Rekeszek	7,74 m <sup>2</sup>
LIII	Rekesz	4,81 m <sup>2</sup>
LIV	Rekesz	3,48 m <sup>2</sup>
LV	Rekeszek	11,46 m <sup>2</sup>
LVI	Rekeszek	13,84 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>690,17 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerekítve:</b>		<b>690 m<sup>2</sup></b>
<b>Földszint:</b>		
LVII	Udvar	555,90 m <sup>2</sup>
LVIII	Lépcsőház	31,13 m <sup>2</sup>
LIX	Raktár	7,69 m <sup>2</sup>
LX	Légakna	4,10 m <sup>2</sup>
LXI	Lépcső	5,42 m <sup>2</sup>
LXII	Előtér	6,84 m <sup>2</sup>
LXIII	Lépcsőház	15,68 m <sup>2</sup>
LXIV	Béjárat	54,60 m <sup>2</sup>
LXV	Légakna	18,49 m <sup>2</sup>
LXVI	Fszi 20. sz. lakás	44,60 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>744,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerekítve:</b>		<b>744 m<sup>2</sup></b>
<b>Felemlet:</b>		
LXVI	Lépcsőház	36,16 m <sup>2</sup>
LXVIII	Előtér + lépcsőház	16,10 m <sup>2</sup>
LXIX	Lépcsőház	18,37 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>70,63 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerekítve:</b>		<b>71 m<sup>2</sup></b>
<b>I. emelet:</b>		
LXX	Előtér	3,97 m <sup>2</sup>
LXXI	Lépcsőház	14,05 m <sup>2</sup>
LXXII	Előtér	5,09 m <sup>2</sup>
LXXIII	Légakna	2,70 m <sup>2</sup>
LXXIV	Légakna	6,67 m <sup>2</sup>
LXXV	Légakna	1,30 m <sup>2</sup>

Totals to transfer 4000.00 3 1000.00 1000.00 1000.00

LXXVI	Lépcsőház	35,16 m <sup>2</sup>
LXXVII	Függőfolyosó	146,47 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>215,41 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerekítve:</b>		<b>215 m<sup>2</sup></b>
<b>II. emelet:</b>		
LXXVIII	Lépcsőház	14,05 m <sup>2</sup>
LXXIX	Légakna	1,05 m <sup>2</sup>
LXXX	Előtér	4,68 m <sup>2</sup>
LXXXI	Légakna	1,46 m <sup>2</sup>
LXXXII	Légakna	1,76 m <sup>2</sup>
LXXXIII	Lépcsőház	35,16 m <sup>2</sup>
LXXXIV	Függőfolyosó	146,47 m <sup>2</sup>
LXXXV	Előtér	2,55 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>207,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerekítve:</b>		<b>207 m<sup>2</sup></b>
<b>III. emelet:</b>		
LXXXVI	Légakna	0,80 m <sup>2</sup>
LXXXVII	Lépcsőház	14,05 m <sup>2</sup>
LXXXVIII	Előtér	2,03 m <sup>2</sup>
LXXXIX	Előtér	4,35 m <sup>2</sup>
XC	Lépcsőház	35,16 m <sup>2</sup>
XCI	Függőfolyosó	146,47 m <sup>2</sup>
XCII	Előtér	3,82 m <sup>2</sup>
XCIII	Előtér	2,74 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>209,42 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerekítve:</b>		<b>209 m<sup>2</sup></b>
<b>IV emelet:</b>		
XCIV	Lépcsőház	35,16 m <sup>2</sup>
XCV	Függőfolyosó	146,47 m <sup>2</sup>
XCVI	Lépcsőház	14,05 m <sup>2</sup>
XCVII	Előtér	4,47 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>200,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerekítve:</b>		<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Padlás:</b>		
XCVIII	Gépház	10,92 m <sup>2</sup>
XCIX	Padlástér	1444,97 m <sup>2</sup>
C	Lépcső	4,29 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>1460,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerekítve:</b>		<b>1460 m<sup>2</sup></b>
<b>Közös tulajdon mindösszesen:</b>		<b>3796 m<sup>2</sup></b>

A fent felsorolt épületrészek esetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat a külön tulajdonnal feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Tóth Sándor  
 Tóth Sándor  
 Tóth Sándor  
 Tóth Sándor

## IV. KÜLÖN TULAJDON

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

1./ Az 1. sz. tervlapon ábrázolt, 1. sorszámmal jelölt, pincében lévő nem lakás céljára használt helyiség, mely áll:  
raktár helyiségből, összesen  $81,45 \text{ m}^2$  (kerekítve:  $81 \text{ m}^2$ ) alapterülettel és a közös tulajdoni részekből  $115/10.000$  hányad, a külön tulajdoni lapon a 34227/0/A/1 helyrajzi szám alatt.


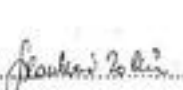

2./ Az 1. sz. tervlapon ábrázolt, 2. sorszámmal jelölt, pincében lévő nem lakás céljára használt helyiség, mely áll:  
2 raktárhelyiségből, összesen  $86,77 \text{ m}^2$  (kerekítve:  $87 \text{ m}^2$ ) alapterülettel és a közös tulajdoni részekből  $122/10.000$  hányad, a külön tulajdoni lapon a 34227/0/A/2 helyrajzi szám alatt.

3./ Az 1., 2. és 3. sz. tervlapon ábrázolt, 3. sorszámmal jelölt, pincében, földszinten és félemeleten lévő nem lakás céljára használt helyiség, mely áll:  
pincében: 8 raktár, 2 közlekedő, akku-, kazánház, előtér helyiségekből,  
földszinten: szellőző, porta, előtér, takarítószerszám-kamra, irattár, előcsarnok, pihenő, női mosdó, férfi-mosdó, konyha, raktár, átjáró, tárgyaló, lépcső, 7 közlekedő, 20 iroda helyiségekből,  
félemeleten: 28 iroda, 6 közlekedő, 2 vendégszoba, konyha, étkező, irattár, férfi-mosdó, női mosdó, 2 előtér, pénztár, lépcsőház, zuhany, telefonközpont, titkárság helyiségekből, összesen  $1901,25 \text{ m}^2$  (kerekítve:  $1901 \text{ m}^2$ ) alapterülettel és a közös tulajdoni részekből  $2683/10.000$  hányad, a külön tulajdoni lapon a 34227/0/A/3 helyrajzi szám alatt.

4./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, 4. sorszámmal jelölt, földszinten lévő nem lakás céljára használt helyiség, mely áll:  
4 iroda, közlekedő helyiségekből, összesen  $111,14 \text{ m}^2$  (kerekítve:  $111 \text{ m}^2$ ) alapterülettel és a közös tulajdoni részekből  $157/10.000$  hányad, a külön tulajdoni lapon a 34227/0/A/4 helyrajzi szám alatt.

5./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, 5. sorszámmal jelölt, földszinten lévő 18. sz. öröklakás, mely áll:  
szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha helyiségekből, összesen  $26,91 \text{ m}^2$  (kerekítve:  $27 \text{ m}^2$ ) alapterülettel és a közös tulajdoni részekből  $38/10.000$  hányad, a külön tulajdoni lapon a 34227/0/A/5 helyrajzi szám alatt.

6./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, 6. sorszámmal jelölt, földszinten lévő 19/A sz. öröklakás, mely áll: szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, WC helyiségekből, összesen  $43,99 \text{ m}^2$  (kerekítve:  $44 \text{ m}^2$ ) alapterülettel és a közös tulajdoni részekből  $62/10.000$  hányad, a külön tulajdoni lapon a 34227/0/A/6 helyrajzi szám alatt.

Tóth Jánosné   



## VII. A TÁRSASHÁZ ÜGYEINEK INTÉZÉSE

### <sup>\*1\*</sup> A KÖZGYŰLÉS

A továbbiakat a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

### <sup>\*2\*</sup> A KÖZÖS KÉPVISELŐ

A továbbiakat a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

## VIII. EGYÉB <sup>\*1\*</sup> EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 1./ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.
- 2./ A társasháztulajdonra az 1997. évi CLVII. sz. tvr.-ben, és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- 3./ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- 4./ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.
- 5./ Ezen Alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.
- 6./ A tulajdonos társak rögzítik, hogy a társasházközösség 1998. április 29-én hozott közgyűlési határozatával a jelen alapító okirat módosítást megelőzően hatályban lévő alapító Okirat 5., 6., 7., 8., 9. és 10. pontjait 2/3 többségi határozatával hatályon kívül helyezte.  
A tulajdonostársak jelen Alapító Okirat elfogadásával a korábbi közgyűlési határozat hivatkozott, hatályon kívül helyező rendelkezéseit megerősítik és ezzel egyidejűleg a Szervezeti és Működési Szabályzatot továbbra is hatályban tartják.
- 7./ A tulajdonostársak jelen Alapító Okiratban meghatalmazzák  
-Benedekné dr. Bodnár Katalin (született 1958. 04. 30. Gödöllőn, személyi igazolvány száma: AU- VI. 697675, címe: Budapest, Wesselényi u. 4. sz. IV.em. 25/A),  
-Tóth Istvánné (született 1941.12.18. Ibrány, személyi igazolvány száma: AJ- 029115, címe: Budapest, Wesselényi u. 4. sz. II. em. 11.),  
-Lábszki Mihályné (született 1958. 03.11. Budapesten, személyi igazolvány száma: AH-171942, címe: Budapest, Wesselényi u. 4. sz. I. em. 6.),  
-Szlaunkai Zoltán (született 1947.09.17. Budapesten, személyi igazolvány száma: AS 572327, címe: Budapest, Wesselényi u. 4. sz. I. em. 6/A.)  
tulajdonostársakat, hogy jelen Okiratot valamennyi oldalát nevükben aláírja.
- 8./ A tulajdonostársak ezen Alapító Okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben, jóváhagyólag aláírták.  
Jelen Alapító Okirat bejegyzésével egyidejűleg az előzően bejegyzett alapító okirat hatályát veszti.

A jelen Alapító Okirat része a 17., 18., 19. és 20. oldalakon szereplő aláírt tulajdonosi lista.

Alapító Okirat elkészült: 2001. január.

16  
Tóth Istvánné, Benedekné dr. Bodnár Katalin, Szlaunkai Zoltán, Lábszki Mihályné



Az 1075 Budapest, Wesselényi u. 4. (HRSZ.:34227) alatti társasház egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosításának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérő tulajdonostársak:

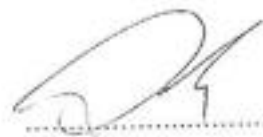
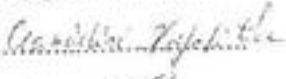

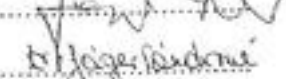
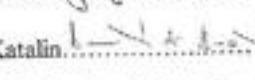
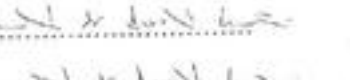

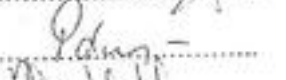
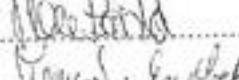
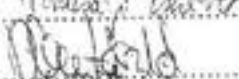
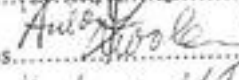
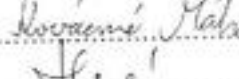


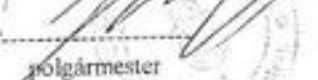

Lakcím	Abetétiszám	Tulajdonos	Aláírás
Pince	1	Önkormányzat	
Pince	2	Önkormányzat	
Pince, földszint, félemelet	3	Cornel Building	Cornel Building Kft. Adószám: 11746057-2-42
Földszint	4	Pilbrico KFT	
Földszint 18. sz.	5	Önkormányzat	
Földszint 19/A	6	Tátrai Mercedesz	
Földszint 20.	7	Önkormányzat	
Földszint 20/A	8	Önkormányzat	
Félemelet 1.sz.	9	Háromszéki Zsolt	
Félemelet 2.sz.	10	Ádám Ervin	
Félemelet 3.sz.	11	Hungarian Invest KFT	HUNGARIAN INVEST KFT 1000 Bp., Weiner Leó u. 6.
I. emelet 1.sz.	12	Oberlander Bernard	
		Oberlander Batsheva	
I. emelet 2.sz.	14	Dauber Kereskedelmi KFT	DAUBER Kereskedelmi Kft. 1077-Budapest VII. Wesselényi u. 4. Tel.: 217-8027
I. emelet 2/B	15	Galamhosi Ferenc	
		Galamhosi Anna	
I. emelet 2/A.	16	Potoeska János	
		Potoeska Jánosné	
I. emelet 3.	17	Chwat Johanna	
I. emelet 3/A.	18	Kürti Ákos	

Tóth Istváné 17  
Jánosné


I. emelet 3/B	19	Horváth Fírrigerné Horváth Fírriger	Horváth Fírrigerné Horváth Fírriger
I. emelet 4.	20	Fíxl Renáta Kúrti Ákos	Fíxl Renáta Kúrti Ákos
I. emelet 4/A.	21	Márkus Gabriella	Márkus Gabriella
I. emelet 5.	22	Robert Georges Lacombe	Robert Georges Lacombe
I. emelet 6.	23	Lábszki Mihály Lábszki Mihályné	Lábszki Mihály Lábszki Mihályné
I. emelet 6/A	24	Szlankai Zoltán Szlankai Zoltánné	Szlankai Zoltán Szlankai Zoltánné
I. emelet 7.	25	Gesztesi Zsolt	Gesztesi Zsolt
I. emelet 7/A.	26	Gesztesi Zsolt	Gesztesi Zsolt
I. emelet 7/B.	27	Önkormányzat	Önkormányzat
II. emelet 8.	28	Németh Zita	Németh Zita
II. emelet 8/A.	29	Bihari József Bihari Józsefné	Bihari József Bihari Józsefné
II. emelet 9.	30	Dr. Tóth Ferenc Dr. Tóthné, Dr. HuszRózsa	Dr. Tóth Ferenc Dr. Tóthné, Dr. HuszRózsa
II. emelet 9/A.	31	Lányi Ferencné	Lányi Ferencné
II. emelet 10.	32	Kohajda Mária	Kohajda Mária
II. emelet 10/A.	33	Bognár Jánosné Tóth Miklós Lajos	Bognár Jánosné Tóth Miklós Lajos
II. emelet 10/B.	34	Dr. Szlatky Mária	Dr. Szlatky Mária
II. emelet 11.	35	Tóth István Tóth Istvánné	Tóth István Tóth Istvánné
Tóth Istvánné			

II. emelet 12.	36	Liszkey Balázs	Liszkey Balázs
II. emelet 12/A.	37	Vaszkun Balázs	Vaszkun Balázs
II. emelet 13.	38	Wimmer József	Wimmer József
		Pivon Andrásné	Pivon Andrásné
II. emelet 14.	39	Dr. Albert Erika	Dr. Albert Erika
II. emelet 14/A.	40	Ujvári György	Ujvári György
III. emelet 15.	41	Pusztai Istvánné	Pusztai Istvánné
III. emelet 15/A.	42	Simon András	Simon András
III. emelet 15/B.	43	Karsai Istvánné	Karsai Istvánné
III. emelet 16.	44	MULTISERVICE KFT.	MULTISERVICE KFT.
III. emelet 17.	45	Verőczei Ernő	Verőczei Ernő
III. emelet 17/A.	46	Hegedűs György	Hegedűs György
III. emelet 18.	47	Dárdai Sándor	Dárdai Sándor
		Dárdai Sándorné	Dárdai Sándorné
III. emelet 19.	48	Rácz Gábor	Rácz Gábor
III. emelet 19/A.	49	Varga László	Varga László
III. emelet 20.	50	Önkormányzat	Önkormányzat
III. emelet 21.	51	Kiss Tóth Krisztina	Kiss Tóth Krisztina
III. emelet 22/A.	52	Juhász Mariann	Juhász Mariann
III. emelet 22.	53	Walfisch Tibor	Walfisch Tibor
		Walfisch Tiborné	Walfisch Tiborné
IV. emelet 23/A.	54	Szilveszter Zsuzsanna	Szilveszter Zsuzsanna
IV. emelet 23.	55	Eczetes József	Eczetes József

Toté To Tuvine *[Signature]* 19.....

IV. emelet 23/B.	56	Csanádi István	
		Csanádiné, Kéfalvi Éva	
IV. emelet 24.	57	Avraham Azouri Gül	
IV. emelet 24/B.	58	Dr. Jager Sándor	
		Dr. Jáger Sándorné	
IV. emelet 25/A.	59	Benedekné Dr. Bodnár Katalin	
		kk. Benedek Hajnal	
		kk. Benedek Márton	
IV. emelet 25/B.	60	Buday Aladárné	
IV. emelet 26.	61	Pánti Imre Józsefné	
IV. emelet 26/A.	62	Vida László	
IV. emelet 27.	63	Tomcsányi Erzsébet	
		Vida László	
IV. emelet 28.	64	Zwolenszky Antal Lajos	
IV. emelet 29.	65	Kovácsné Mahr Éva	
IV. emelet 30.	66	Hoschek Lajosné	

Az Önkormányzat részéről:

  
polgármester

Alapító Okirat aláírása megtörtént: Budapest, 2001. március.

Ellenjegyezte: 2001. március

Dr. Ferencz László ügyvéd

20  
Tóth Lászlóné, 