

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Dob utca 3. alatti 34228 hrsz.-ú

23 lakásból és 7 üzletből álló,

kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból,

a 1074 Budapest, Dob utca 3. fszt. 5. szám alatti

57 m<sup>2</sup> alapterületű lakására vonatkozóan

(tervezett hrsz. 34228/0/A/6)



Budapest, 2022. november 28.

## 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	10
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	11
5.2. A telek bemutatása	12
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	16
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18
6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	20
6.6. Végző forgalmi érték megállapítása	22
MELLÉKLETEK	23
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító okirat – tervezet - kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.** (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1042 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest VII.ker. Dob utca 3. (23 db lakás+7 helyiség címe)			
Helyrajzi szám:	34228			
Megnevezése tul.lapon:	kivett lakóház, udvar			
Területe (tul.lap):	740	m <sup>2</sup>		
<b>Értékelés tárgya</b>	<b>1074 Budapest, Dob utca 3. fszt. 5. alatti lakás</b>			
Tervezett helyrajzi szám:	34228/0/A/6			
TAO-ban szereplő alapter.	70 m <sup>2</sup> területű lakás			
számított redukált alapter.	57 m <sup>2</sup> területű lakás			
Jogi helyzet:	az ingatlan társasházzá alakítása folyamatban van			

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlanrész (fszt.5. lakás) piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értébecslés 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 értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

## 9. Az értékebecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékebecslését 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 1074 Budapest, Dob utca 3. alatti 34228 hrsz.-ú,  
23 lakásból és 7 üzletből álló,  
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból,

**a**

**1074 Budapest, Dob utca 3. fszt. 5. szám alatti  
57 m<sup>2</sup> alapterületű lakására vonatkozó becsült**

**Forgalmi érték kerekítve:**

**39 500 000,- Ft, azaz harminckilencmillió-ötszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

## 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. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, áfa-val növelt értéként értendő.

## 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 értékebecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)*

Budapest, 2022. november 28.

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 értékváltozást.
2. Az értékeléshez megkaptuk a kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdoni lapját, a készítés alatt lévő Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzokat. A kapott alaprajz méretezetlen volt, csak az alapterületek szerepelnek rajta, ezért az értékelt lakás méreteit a helyszínen ellenőriztük, a nettó alapterületben értékelhető eltérést nem tapasztaltunk, ezért azt elfogadtuk. 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 28.

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.

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-értékebecslői 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 módjainak

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, 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 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**

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Végül 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: 2022.10.07.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről – Kis Antónia ingatlanértékelő

Bérlő részéről – Smulovicsné Winter Katalin

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat

- Társasház Alapító Okirat - tervezet

Az adott lakást bejártuk, a kapott alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.08.25.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest, Dob utca 3. (kivett lakóház, udvar)
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34228
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Területe:	740 m <sup>2</sup>
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Műemlék I/2. Műemléki jelentőségű terület
Terhelések:	III/1. Vezetékjog 12 m <sup>2</sup> területre, VMB-142/2010, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. III/2. Vezetékjog 13 m <sup>2</sup> területre, VMB-215/2012, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Értékelendő lakás adatai TAO-tervezet alapján:	
Címe:	1074 Budapest, Dob utca 3. fszt.5.
Helyrajzi szám:	34228/0/A/6
Területe:	70 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	35/1000

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 1074 Budapest Dob utca 3. szám alatti, 34228 hrsz-ú, 740 m<sup>2</sup>-es kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan természetben 23 db lakásból és 7 helyiségből áll.

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 231/2022 (IX.21.) határozata alapján az ingatlan társasházzá alakítása folyamatban van, az értékelés során a lakás adatait a Társasház Alapító Okirat – tervezet szerint ismertettük:

Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek:

6. A változási vázrajzon 6. számmal jelölt, földszint 5. ajtószámú, 34228/0/A/6 hrsz. alatti, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll: előtér, 1+1/2 szoba, konyha+közlekedő, 2 fürdő+WC, 3 lépcsőfeljáró, 3 félszoba a galérián.

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 35/1.000.

A helyszíni ellenőrző-mérések alapján az alapító okiratban szereplő alapterület nettó alapterületként elfogadható. A számításoknál azonban a galéria-szintet a hasznosíthatóságra való tekintettel 50%-ban vesszük figyelembe, ezért 57 m<sup>2</sup> alapján számolunk.



Bérleti szerződést nem kaptunk, ezért a bérbe adott alapterületet, ill. a bérbeadás feltételeit nem ismerjük.

*A bérlettől kapott tájékoztatás szerint a szerződés a fszt-i, azaz a 44 m<sup>2</sup> területre vonatkozik, a galéria-szintet saját költségen létesítette.*

A TAO - tervezet alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

A tulajdoni lapon szereplő 2 ELMŰ javára bejegyzett vezetékjog az értékelt lakás forgalmi értékét nem befolyásolja.

A tulajdoni lap és az OÉNY szerint, a 34228 hrsz-ú ingatlan

15577 törzsszámon, 823 azonosítóval nyilvántartott műemlék (1958)

15001 törzsszámon, 217 azonosítóval nyilvántartott műemléki jelentőségű terület (1989, 2005)

17341 azonosítóval nyilvántartott műemléki környezet

66172 azonosítóval nyilvántartott régészeti lelőhely (2009)

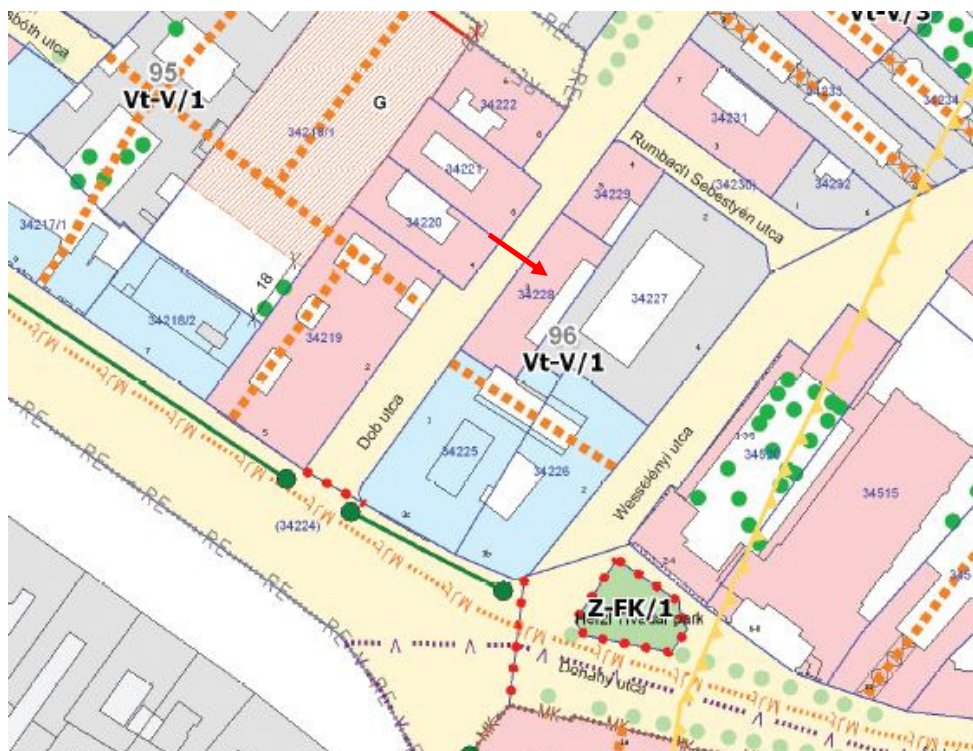
30480 azonosítóval a világörökség része: Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet

A műemléki védetség alatt álló ingatlanok esetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, ezért értékcsökkentő tényező került figyelembevételre.

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

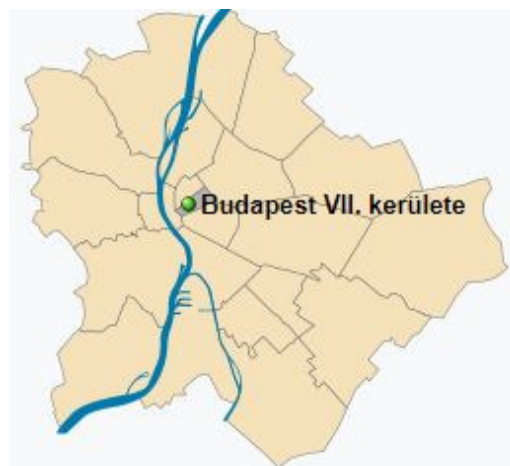
## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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:



## 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 - 52 342 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 lakás állományával, 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 kerület Belső Erzsébetváros nevű részén, a Dob utca 3. szám alatt lévő házban található, a Károly krt. és Rumbach Sebestyén utca között, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan forgalmas helyen fekszik, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú mellékúton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, illetve tömegközlekedéssel is elérhető.

Környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környezet természetesen összközműves.

Parkolás fizető-övezetben, ezen a területen szűkösen lehetséges, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

## 5.2. A telek bemutatása

Az épület 740 m<sup>2</sup>-es, megközelítőleg téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, „U” alaprajzú, belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. A keskeny, kis alapterületű belső udvar burkolt felületű, egyik oldalán a szomszédos lakóház tűzfala határolja. Az ingatlan összközműves.

## 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A klasszicista épület zárt sorúan beépített, utcafronton álló, „U” alaprajzú, az oldalszárnyak közötti keskeny udvarral, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. Az utcai szárny kéttraktusos, az oldalszárnyak egytraktusosak. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják. A pincszinten 2 raktár, 1 egyéb helyiség, és tárolók vannak, a földszinten 3 üzlet, 1 étterem és lakások, az emeleten lakások kaptak helyet. A Társasház Alapító Okirat-tervezet szerint összesen 30 albetétből, azaz 23 db lakásból és 7 helyiségből áll az épület.

A lakóház 1852-ben épült Hild József tervei alapján. A tekintélyes méretű ház építésekor nemcsak 6 darab földszinti bolthelyiséggel, hanem sok kiadható lakással és szobával is rendelkezett. Egyik fő vonzereje a teljes csatornázottsága és a vízvezetékkel ellátott udvara volt, de sokat nyomot a latba az is, hogy az első emeleten az egyik hatszobás lakásba már fürdőszoba is került.

1960-ban előbb Borsos Béla tervei szerint, majd 1990-ben Swiderski Tibor tervei alapján felújításra került, illetve átalakították.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglák – hosszfalak alkotják; a válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	pince és fszt. felett: dongaboltozat; köztes födémek az utca felőli traktusban csapos gerendafödém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyeregterítő, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal melléklépcső: húzott karú íves, műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	gipszstukkókkal díszített kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok ajtókat szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar betonozott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	liffel nem rendelkezik

Az épület fizikai állapota: láthatóan elhanyagolt állapotú, több évtizede átfogó felújítás nem történt. 2010-ben cserélték az elektromos alapvezetékeket.

Az épület utcai homlokzata aránylag megfelelő állapotú, de már ellepték a falfirkák és hámlik a vakolat. A kapott tájékoztatás szerint 2002.év elején az 1.sz. felől a tetőnél a kőpárkány kidőlt, a veszélytelenítés megtörtént, de végleges helyreállítás még nem történt meg.

A lépcsőházban a lépcsőfokok töredezetek, a falakon foltokban hiányos, ill. mállik a vakolat.

A belső homlokzatokon az elektromos vezetékek cseréjekor történt vakolás helyreállítása nem történt meg. A függőfolyosók széle a járófelületen repedezett, alulról vakolat-hiányos, a kovácsoltvas korlát kissé kifelé dől, mozog.

#### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A földszint 5. szám alatti lakás, az épület utcai traktusában található. Bejárata az udvarról nyílik. A lakás előtti udvarrész a szomszédos lakással közös használatban lekerített. A bejárat felülvilágító, üvegezett műanyag ajtó, előtte biztonsági ráccsal. A szoba ablaka az utcára, a félszoba és a konyha ablaka udvarra néz.

A lakáshelyiségei: előtér, 1+1/2 szoba, konyha+közlekedő, 2 fürdő+WC, 3 lépcsőfeljáró, 3 félszoba a galérián.

Számított alapterület: 57 m<sup>2</sup>. Belmagassága: 4,85 m. Komfortfokozata: komfortos.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablakok: szigetelő üvegezésű műanyag szerkezetek; bejárati ajtó: felülvilágító, üvegezett műanyag biztonsági ajtó, előtte ráccsal. Belső ajtók színfurnézott faszerkezetek.
Belső falfelületek	a falak festettek, a konyhában részben csempézett; fürdőszoba: mennyezetig csempézett
Padlóburkolat	szobák és galériák: laminált parketta; többi helyiség: kerámialap
Belső lépcsők	faszerkezetek
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz (bekötés van, mérő leszerelve), áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra van, vízfogyasztást a közös költséggel fizetik
Fűtés:	egyedi: elektromos panelekkel megoldott
Melegvíz-ellátás	helyi: villanybojlerekkel megoldott
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott,
Főzési lehetőség:	indukciós főzőlap, elektromos sütő
Egyéb gépészet	kaputelefon

#### Fizikai állapot:

A bérleti tájékoztatása alapján a bérleti szerződés a lakás a földszinti alapterületre vonatkozik, határozatlan idejű szerződés szerint komfortos volt. Kb. 5 éve a bérleti saját költségen felújította és belső átalakítást végzett: galériaszintet alakított ki mindkét szobában, ill. a konyha és fürdő felett.

A galériák igényesen kialakítottak, acél vázszerkezetűek, fa burkolattal, fa lépcsőkkel elérhetők, üveg korláttal és parapet-falakkal. A földszinti fürdőszoba felett a galérián is kialakítottak egy fürdőszobát.

A fizikai állapot: 85%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

lakás	szint	jelölés a rajzon	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
				m2	%	m2
fszt.5	fszt.	6.2+6.3	udvari félszoba	8,91		
		6.1	előtér	2,77		
		6.4	fürdőszoba	3,40		
		6.5	konyha+közlekedő	12,61		
		6.6+6.7	utcai szoba+lépcső	12,97		
		6.8.	lépcső a galériára	3,28		
	fszt. összesen:			43,94	100%	44
	galéria	6.12	félszoba	7,79		
		6.11	fürdőszoba	3,56		
		6.10	félszoba	10,15		
		6.9	lépcső	0,86		
		6.13	félszoba	4,03		
	galéria összesen:			26,39	50%	13
			<b>Lakás összesen</b>	<b>70,33</b>		<b>57</b>
Lakás TAO szerinti alapterülete:						70
<b>Lakás értékelésben számolt, redukált alapterülete:</b>						<b>57</b>

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A magyar ingatlanpiac elmúlt nagyjából három évtizede néhány rövidebb időszaktól 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 érkezünk 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 túlárazás 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 úgyszólván valamennyit alkudni fog a vevő. Már egy ekkora túlárazás 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 természetben bérlakás. Alternatív hasznosíthatósága is lakás.



### 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) értelmező rendelkezései alapján (91/A §):

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a
  - b) közművesítettsége;
  - c) melegvíz-ellátása; és
  - d) fűtési módja
 alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.
2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább
  - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
  - b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
  - c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.
3. Komfortos az a lakás, amely legalább
  - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
  - b) közművesítettséggel;
  - c) melegvíz-ellátással; és
  - d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.
4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
  - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
  - b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
  - c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.
5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
  - a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
  - b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
  - c) a vízvétel lehetősége biztosított.
6. Szükség lakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)
  - a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
  - b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
  - c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
  - d) fűthető; és
  - e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.
7. A lakás helyiségei általában
  - b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
  - c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
  - d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
  - e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).
8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek



- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakás berendezések 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. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakás karbantartás 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, helyiségrész 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

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

A fszt. 5. ajtó alatti lakás értékelését az 57 m<sup>2</sup> redukált alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

- a lakás fizikai állapot: 85%-osnak tekinthető,
- az épület felújítandó állapotú
- az ingatlan műemlék, ill. műemléki környezetben van
- a lakás nincs albetétesítve

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1074 Budapest, Dob u.3. fszt.5	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Síp u. félem.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Klauzál u. I.em.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u. fszt.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Nagy Diófa u. fszt.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob u. fszt.
HRSZ	34228/0/A/6					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	57	50	65	63	60	68
Adásvétel / hird.ár (Ft)		37 500 000	51 500 000	40 000 000	46 900 000	55 900 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 320223105	ingatlan.com/ 32967157
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	756 191	750 000	792 308	634 921	781 667	822 059
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1852	1920	1920	1920	~1900	~1900
Állapot	felújítandó állapotú házban, jó-közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, jó állapotú lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, közepes állapotú lakás	Közepes állapotú házban, felújított állapotú lakás;	Jó állapotú házban, jó állapotú lakás;
Szint	fszt.	félemelet	I.em.	fszt.	fszt.	fszt.
Fűtési mód /extrák	elektromos panel	gáz(konvektor)	elektromos panel	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Liftes	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	utcai/udvari	udvari	utcai	udvari	udvari	udvari
Szoba+féliszoba	1+1+3 galéria	2+0	2+0	2	1+2	2+0
Erkély	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2020.06.hó	2021.04.hó	2022.I.név	2022.11.hó	2022.11.hó
Infláció/kínálati korrekció		20%	10%	0%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	786 000	900 000	871 538	634 921	742 583	780 956
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1852	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	Lift nélküli	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	57	kisebb -5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt.	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	utcai/udvari	rosszabb 5%	jobb -5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú házban, jó-közepes állapotú lakás	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfortos elektromos panel	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb	műemlék ép. és környezet	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Egyéb	osztatlan közös tulajdonú lakás	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-20%	-20%	0%	-10%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	692 477	720 000	697 231	634 921	668 325	741 908
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					692 477 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					57 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					39 471 189 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					39 500 000 Ft	

## 6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a mért alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlőt feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a telek értékhiánya beletartozik a hozadáki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlő fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

### Az ingatlan hozamalapú értéke:

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1074 Budapest, Dob u.3. fszt.5	VII. ker., Budapest, Dohány u.	VII. ker., Budapest, Dohány u.	VII. ker., Budapest, Holló u.
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	57	68	75	63
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		324 705	460 000	239 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 33191775	ingatlan.com/ 33180293	ingatlan.com/32365842
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 775	6 133	3 794
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		Lift nélküli házban, 3.em-i, 2 szobás, közp. fűtéses, utcai, jó állapotú, bútorozott	Lift nélküli házban, 2.em-i, 2 szobás, közp. fűtéses, utcai, jó állapotú, bútorozott	Lift nélküli házban, fszt-i, 2 szobás, gázcirkó fűtéses, udvari, jó állapotú
Komfortfokozat	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Kínálati ár / időpontja		2022.11.hó	2022.11.hó	2022.11.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 536	5 827	3 604
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Felép. alapter.	57	nagyobb 10%	nagyobb 15%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari	utcai/udvari fszt	jobb -10%	jobb -10%	rosszabb 10%
Fizikai állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Komfortfokozat	komfortos	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Bútorozott	nem	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
<b>korrekciók összesen:</b>		-15%	-15%	5%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>4 198</b>	<b>3 856</b>	<b>4 953</b>	<b>3 784</b>
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>				
KORRIGÁLT EGYSEGÁR:		4 198 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
<b>BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:</b>		<b>4 200 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		
INGATLAN BÉRBEADHATÓ TERÜLETE:		57 m <sup>2</sup>		
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ ÖSSZ.		239 286 Ft/hó		
<b>BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE ÖSSZ</b>		<b>240 000 Ft/hó</b>		

## Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1074 Budapest, Dob u.3. fszt.5
Funkció tulajdoni lap szerint Jelenlegi használat Fizikai állapot	lakás bérlemény jó-közepes
<b>Hasznos alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>57</b>
Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	57
Redukált terület (m <sup>2</sup> )	57
<b>Bérbeadható terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>57</b>
Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	4 200
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	2 729 160
<b>Realizálható bérleti bevétel ( Ft/év )</b>	<b>2 729 160</b>
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	54 583
Felújítási költségalap (%) *	1,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	410 400
Összes kiadás (Ft/év)	464 983
<b>Összes kiadás (Ft/év)</b>	<b>464 983</b>
Tiszta jövedelem (Ft/év)	2 264 177
<b>Tiszta jövedelem (Ft/év)</b>	<b>2 264 177</b>
Tőkésítési ráta (%)	6,0
<b>Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)</b>	<b>37 736 280</b>
<b>Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve</b>	<b>37 700 000</b>

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m <sup>2</sup> (ÉKS szerint )	480 000
Pótlási költség (Ft)	27 360 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

**6.6. Végző piaci érték megállapítása**

<b>Érték megállapítás módja</b>	<b>Megállapított érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás %</b>	<b>Súlyozott érték (Ft)</b>
Piaci összehasonlító módszer	39 500 000	100%	39 500 000 Ft
Hozamalapú módszer	37 700 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>39 500 000 Ft</b>

**Következtetések:** A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek, az eltérés 5% a piaci érték javára.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a 1074 Budapest, Dob utca 3. alatti 34228 hrsz.-ú,  
23 lakásból és 7 üzletből álló,  
kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanból,

**a**

**1074 Budapest, Dob utca 3. fszt. 5. szám alatti  
57 m<sup>2</sup> alapterületű lakására vonatkozó becsült**

**Forgalmi érték kerekítve:**

**39 500 000,- Ft, azaz harminckilencmillió-ötszázezer Ft**

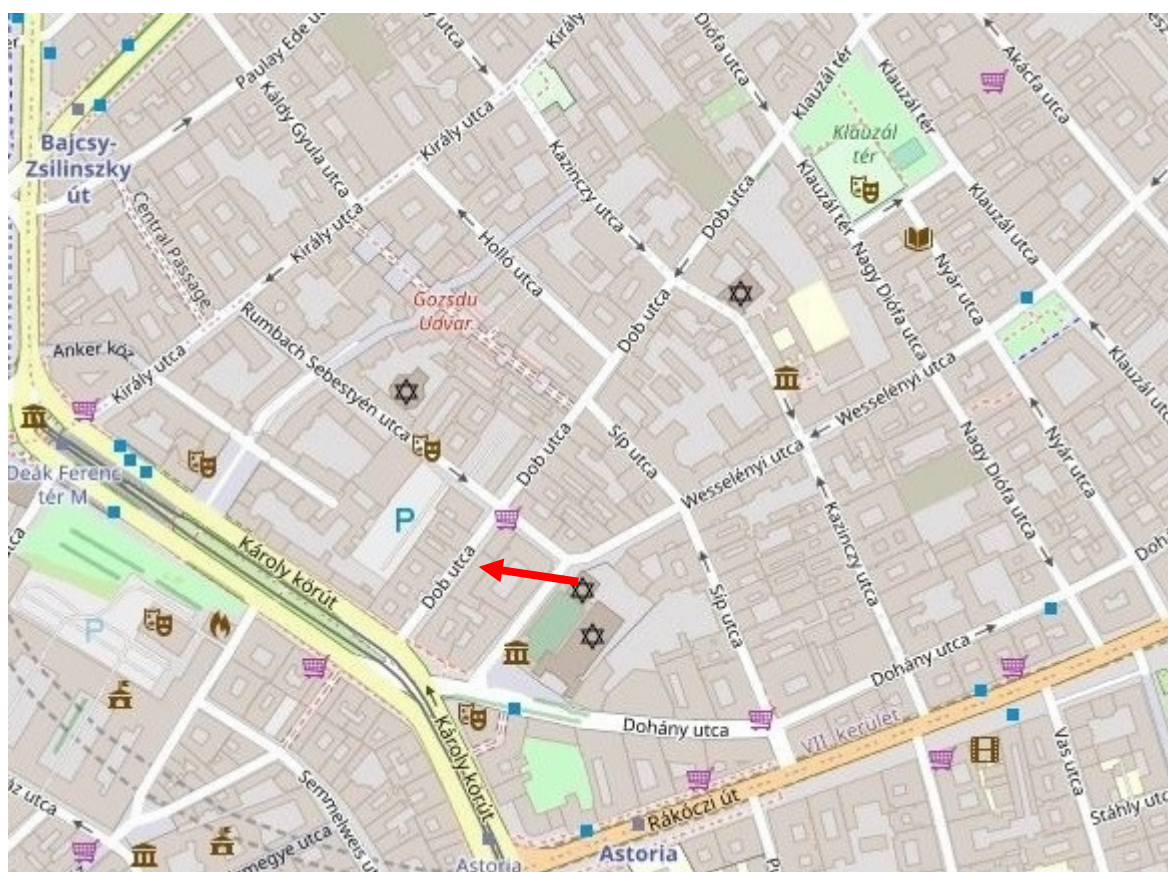
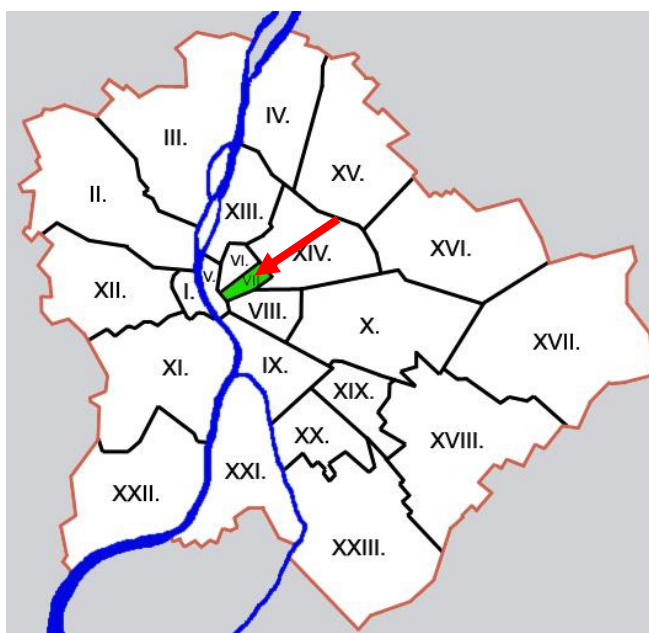
A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2022. november 28.

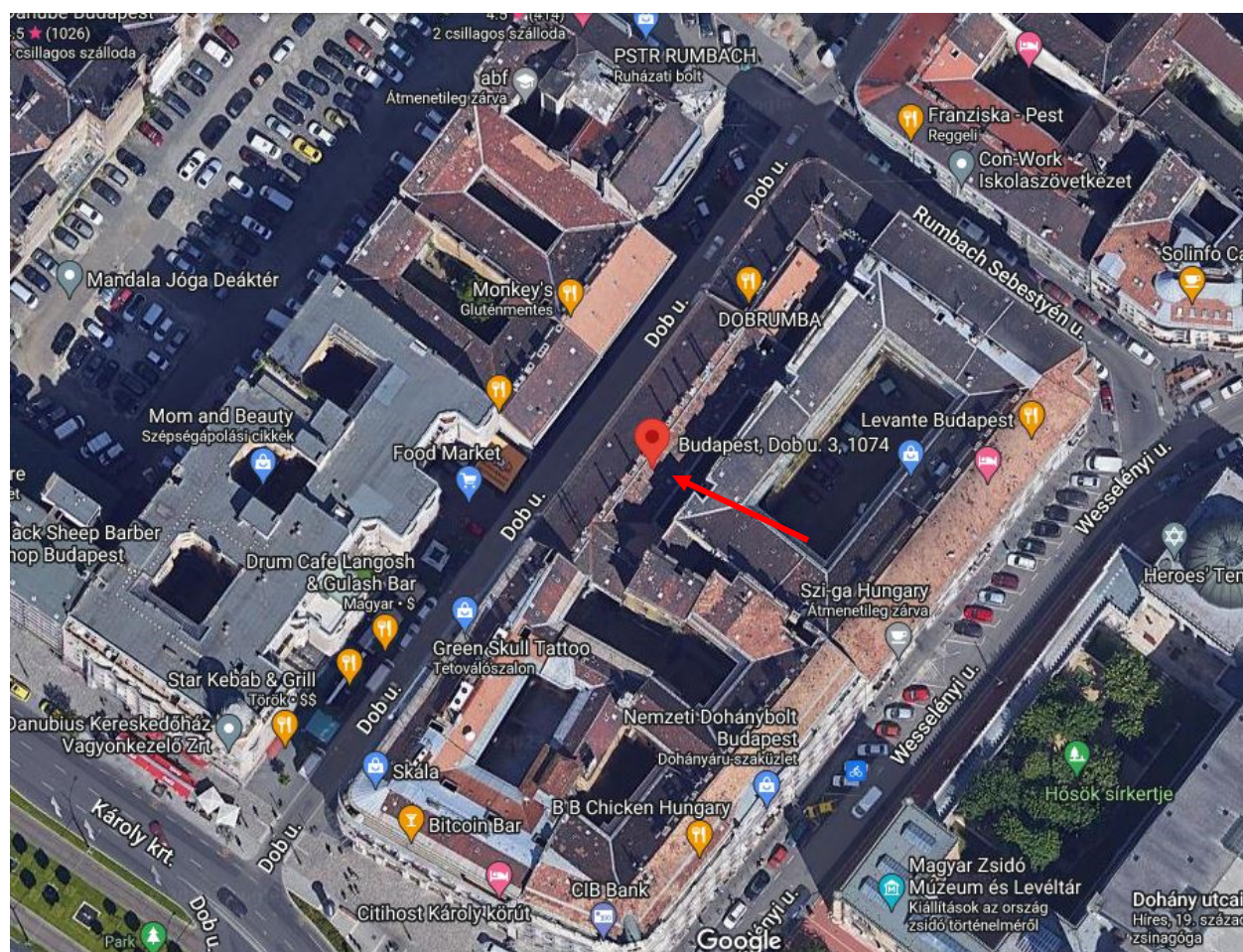
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## Térképrészletek







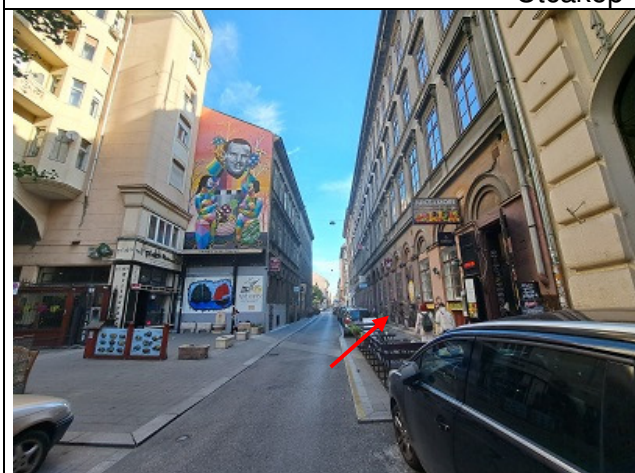


## FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2022.11.22.



Utcakép - környezet



Utcakép - környezet



Épület utcai homlokzata – jelölve a veszélytelenítés helye





Épület utcai homlokzata - bejárat



Kapualj



belső udvar – utcai és oldalszárnnyak

lépcsőház



értékelt lakás bejárata





előtér a fürdőszoba felé



előtér a konyha felé



előtér a szoba felé

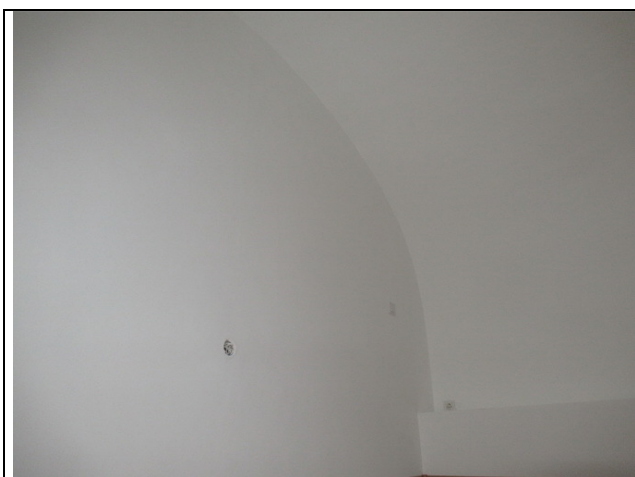


fürdőszoba (3,40)



udvari félszoba (8,04)





félszoba feletti galéria (7,79)



konyha



utcai szoba (11,69+1,28)



utcai félszoba



utcai szoba feletti galéria



konyha feletti galériára vezető lépcső (3,28+0,86)



konyha feletti galéria



konyha feletti galéria





konyha feletti galéria (fürdő bejárata)



galéria - fürdőszoba



galéria - fürdőszoba



gázbekötés / mérő leszerelve



villanyóra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/273268/2022

2022.08.25

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34228 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 3.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett lakóház, udvar

0

740

0.00

1. bejegyző határozat: 110895/1/2005/04.09.15

Műemlék

2. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1.) NKÖM rend. - 291789/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 178550/1993.08.06./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71069/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

12 m2 területre, VMB-142/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15

Vezetékjog

13 m2 területre, VMB-215/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

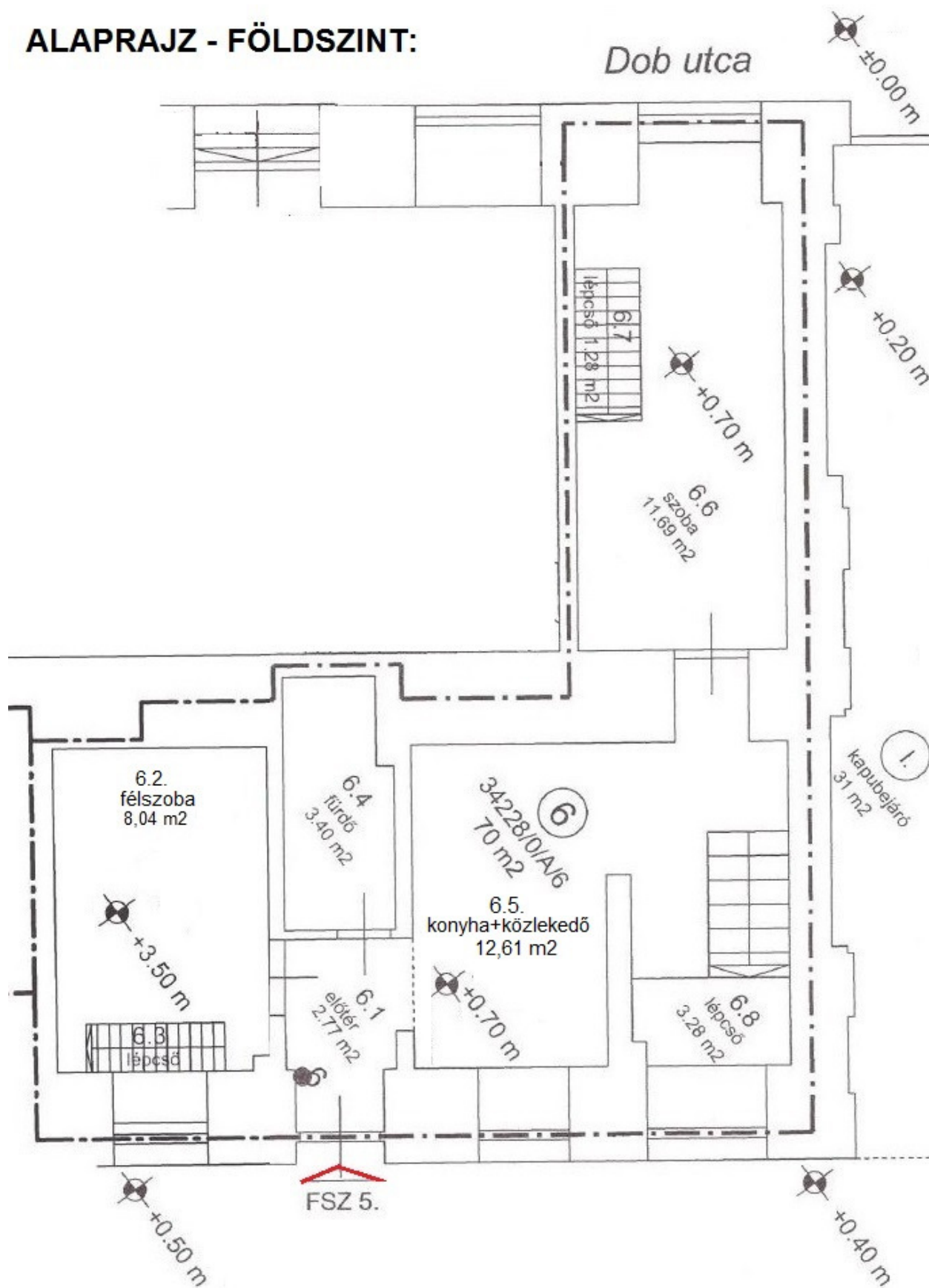
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

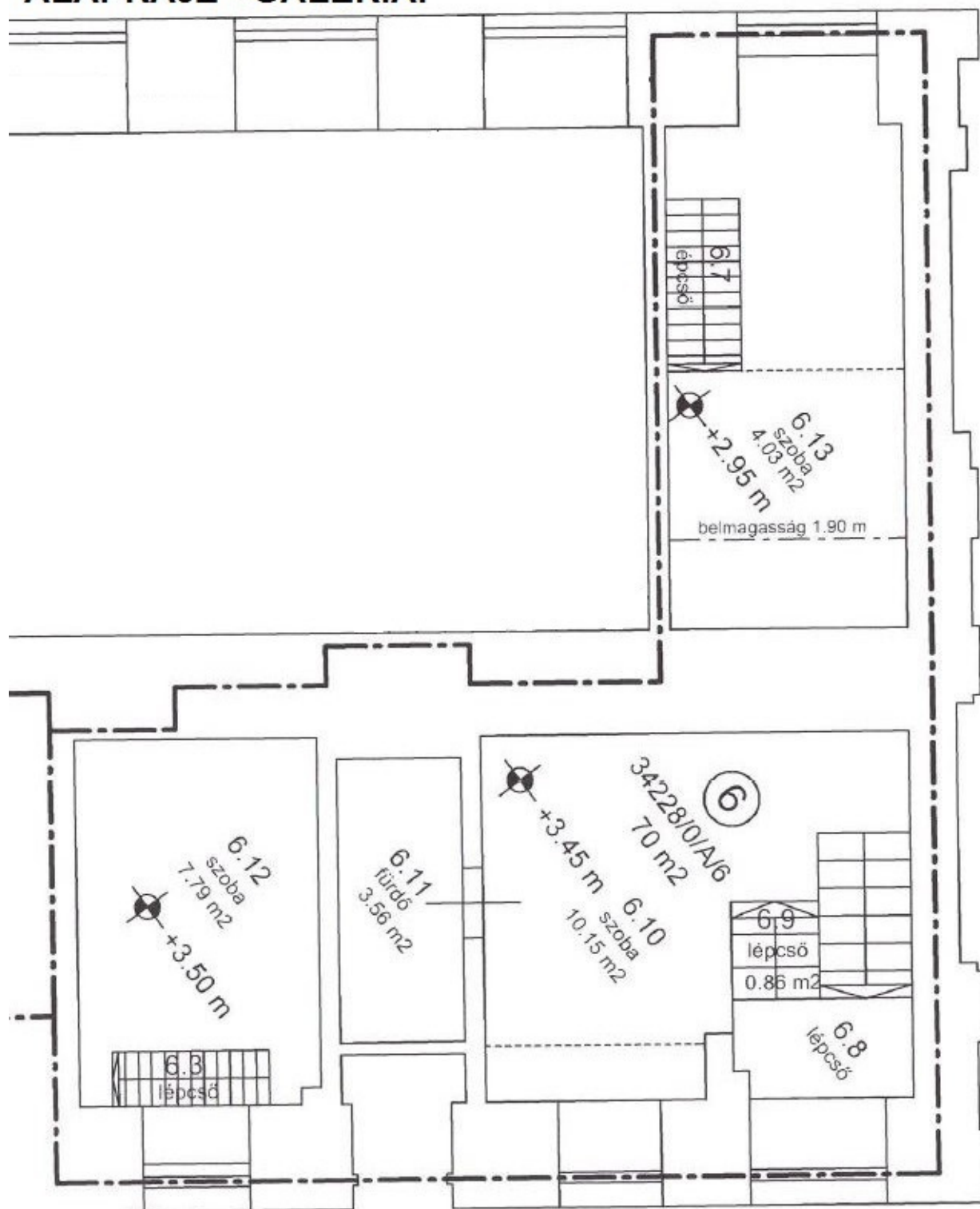
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**ALAPRAJZ - FÖLDSZINT:**



**ALAPRAJZ - GALÉRIA:**

**Társasház Alapító Okirat – tervezet – kivonata:**

---

**A 1074 BUDAPEST, DOB UTCA 3. SZÁM  
ALATT TALÁLHATÓ HELYISÉGEK ÉS LAKÁSOK  
TÁRSAHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA**

---

Az ingatlan helyrajzi száma:	34228.
Az ingatlan címe:	1074 Budapest, Dob utca 3. szám
Az ingatlan területe:	740 m <sup>2</sup>
Alapító:	<b>Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata</b> (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester)

**2022. [.....].**

## 1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester) (a továbbiakban: „**Alapító**”), mint a **Budapest 34228. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **1074 Budapest, Dob utca 3. szám** alatti ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) jelenlegi 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 740 m<sup>2</sup> területű telekből, és a telken felépítésre kerülő 23 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően **1074 Budapest, Dob utca 3.** névvel és címmel

### **t á r s a s h á z - t u l a j d o n t**

alapítók, a jelen alapító okiratban („**Alapító Okirat**”) szabályozott feltételek szerint és **kérem a társasház alapításának bejegyzését** az ingatlan tulajdoni lapján, valamint **kérem a kialakítandó önálló ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzését a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény** (a továbbiakban: „**Ttv.**” vagy „**Társasházi törvény**”), a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (a továbbiakban: „**Ptk.**” vagy „**Polgári Törvénykönyv**”) különösen ennek közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései alapján, továbbá az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény* (a továbbiakban: „**Inytv.**”) valamint jelen Alapító Okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonostársak az egyes lakásokat és egyéb helyiségeket – a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közösségben maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdont veszik tulajdonba és birtokba azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen Alapító Okirat szabályozza.

A társasház tulajdonosainak közössége a – **1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti Társasház** – közös név alatt, az épületek fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, valamint önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit.

*Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73. § (1) bekezdése, és annak utaló szabálya folytán az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet előírásainak megfelelően a jelen Alapító Okirat kötelező mellékletét képezik a Müllner Tamás (1459/1995) földmérő által 2022. július 17. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 37/2022.).*

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) értelemben a jogi személy jogképes jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illelheti meg. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. A Budapest Főváros VII. Kerület

Erzsébetváros Önkormányzata kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelenti harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

## **2. A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

### **2.1. Közös tulajdon**

- 2.1.1. A tulajdonostársak – a tulajdoni hányaduk szerinti arányban – osztatlan közös tulajdonába kerül mindazon épületrész, épület-berendezés, helyiség valamint földrészlet, amelyet a jelen fejezet 2.2. pontja nem külön tulajdonként jelöl meg.
- 2.1.2. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok a jelen pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak, melyek az épületszerkezetet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a 2.2. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg.
- 2.1.3. Az alább felsorolt épületrészek stb. tekintetében az osztatlan közös tulajdonjog a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdontársakat a 2.2. pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg.
- 2.1.4. A Társasházi törvény meghatározását figyelembe véve, az ingatlannak a Társasház tulajdonosai osztatlan közös tulajdonába kerülő különösen kiemelt és nevesített, I-XII. római számmal felsorolt tárgyai – amelyek a mellékelt tervrajzon megjelölésre kerültek – a következők:

#### **Közös tulajdonú helyiségek**

Tulajdonostársak megállapítják, hogy közös tulajdonban marad az a telek, amelyen a lakóépület, valamint az épületnek a műleírásban szereplő következő részei:

- I. Telek (740 m<sup>2</sup>)
- II. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek
- III. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- IV. Teherhordó falak és pillérek, lakáselválasztó falak
- V. födémek, földszinti padlószerkezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkel, az aljzatbetonnal bezárólag)
- VI. Fedélszék és héjazása; épületbádogos szerkezetek
- VII. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- VIII. Vízóraakna, vízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almérőjéig
- IX. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
- X. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XI. Elektromos vezeték az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XII. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszereztetni fognak

Pinceszint:

XIII.	közlekedő	(a változási vázrajzon XII. számmal jelölve)
XIV.	melléklépcső	(a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
XV.	tároló	(a változási vázrajzon XIII. számmal jelölve)
XVI.	tároló	(a változási vázrajzon XIV. számmal jelölve)
XVII.	tároló	(a változási vázrajzon XV. számmal jelölve)
XVIII.	tároló	(a változási vázrajzon XVI. számmal jelölve)
XIX.	tároló	(a változási vázrajzon XVII. számmal jelölve)
XX.	tároló	(a változási vázrajzon XVIII. számmal jelölve)
XXI.	tároló	(a változási vázrajzon XIX. számmal jelölve)
XXII.	tároló	(a változási vázrajzon XX. számmal jelölve)
XXIII.	tároló	(a változási vázrajzon XXI. számmal jelölve)
XXIV.	tároló	(a változási vázrajzon XXII. számmal jelölve)
XXV.	tároló	(a változási vázrajzon XXIII. számmal jelölve)

Földszint:

XXVI.	közös közlekedő	(a változási vázrajzon III. számmal jelölve)
XXVII.	kapubejáró	(a változási vázrajzon I. számmal jelölve)
XXVIII.	lépcsőház	(a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
XXIX.	közös közlekedő	(a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
XXX.	melléklépcső	(a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
XXXI.	légudvar	(a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)

Első emelet:

XXXII.	közös előtér	(a változási vázrajzon VIII. számmal jelölve)
XXXIII.	lépcsőház	(a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
XXXIV.	függőfolyosó	(a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)
XXXV.	közös közlekedő	(a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
XXXVI.	melléklépcső	(a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
XXXVII.	légudvar	(a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)

Második emelet:

XXXVIII.	lépcsőház	(a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
XXXIX.	függőfolyosó	(a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)
XL.	közös közlekedő	(a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
XLI.	melléklépcső	(a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
XLII.	légudvar	(a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)

Harmadik emelet:

XLIII.	lépcsőház	(a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
XLIV.	függőfolyosó	(a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)
XLV.	közös közlekedő	(a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
XLVI.	melléklépcső	(a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
XLVII.	légudvar	(a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
XLVIII.	közös előtér	(a változási vázrajzon IX. számmal jelölve)
XLIX.	közös WC	(a változási vázrajzon X. számmal jelölve)
L.	közös WC	(a változási vázrajzon XI. számmal jelölve)

Padlás:

LI. Padlástér

A közös tulajdon 1.000/1.000, azaz Ezer/Ezer rész eszmei tulajdoni hányadból áll, és az egyes albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az albetétek területével arányos (A számítás módját az 1. számú melléklet tartalmazza „*Feljegyzés*”).

**2.2. Külön tulajdon**

2.2.1. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek – mint a társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze a 2.1. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszerelésekkel és berendezéseikkel együtt, az alább felsoroltak szerint. Az egyes helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az egyes helyiségek területével arányos.

2.2.2. Külön tulajdoni tartozék a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja.

**Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek**

.....

6. A változási vázrajzon 6. számmal jelölt, földszint 5. ajtószámú, **34228/0/A/6** hrsz. alatti, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
6,1	előtér	2,77 m <sup>2</sup>
6,2	szoba	8,04 m <sup>2</sup>
6,3	lépcső	0,87 m <sup>2</sup>
6,4	fürdő	3,40 m <sup>2</sup>
6,5	közlekedő	12,61 m <sup>2</sup>
6,6	szoba	11,69 m <sup>2</sup>
6,7	lépcső	1,28 m <sup>2</sup>
6,8	lépcső	3,28 m <sup>2</sup>
6,9	lépcső	0,86 m <sup>2</sup>
6,10	szoba	10,15 m <sup>2</sup>
6,11	fürdő	3,56 m <sup>2</sup>
6,12	szoba	7,79 m <sup>2</sup>
6,13	szoba	4,03 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		70 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 35/1.000.**

.....

A jelen Alapító Okirat aláírásának időpontjában valamennyi külön tulajdonba kerülő önálló ingatlan az Alapító kizárólagos tulajdonában áll.

### 3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

.....

#### 4.8. Műemléki jelleg

- 4.8.1. A társasház épülete műemlék épületnek minősül, amelyet az ingatlanügyi hatóság 110895/1/2005/04.09.15. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett.
- 4.8.2. A társasház épülete műemléki jelentőségű területen található, amelyet az ingatlanügyi hatóság 275175/1/2007/07.10.11. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett.
- 4.8.3. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tekintetében vételi jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Törvény”) 45. § (2) bekezdésében megjelölt személyeket, amennyiben a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet.

#### 4.9. Elővásárlás

- 4.9.1. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tulajdonjogának átruházása során más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a Törvény 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket.
- 4.9.2. A 4.9.1. pontban rögzített elővásárlási jog gyakorlása és szabályai vonatkozásában a Törvény 50-61. §-ban foglaltak megfelelően irányadóak.
- 4.9.3. A tulajdonostársak megállapodása alapján a Társasházi törvény 5. § (3) bekezdése alapján – a fentebb írtakat kivéve – a külön tulajdonban álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekre elővásárlási, előbérleti jogot NEM létesítenek.

.....

Az Alapító a jelen Alapító Okiratot, annak elolvasása és megértése után, mint akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen aláírta.

Budapest, 2022. [...]. napján

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
**Niedermüller Péter, polgármester**  
**Alapító/Tulajdonos**

**Alulírott, Dr. Takács Melinda ügyvéd** (Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda; 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. 1. emelet 2.; KASZ-azonosító: 36069957; nyilvántartja: Budapesti Ügyvédi Kamara) **ellenjegyzem Budapesten, 2022. [...]. napján**, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanügyi Hatóság előtti eljáráshoz szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom: