

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Dob utca 87. földszint Ü-6. alatti,  
33873/0/A/6 helyrajzi számú  
raktárról**



**Budapest, 2023. február 2.**

## 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	10
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	13
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	13
5.2. A telek bemutatása	14
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	14
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	15
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	16
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	16
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	17
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	20
6.5. Végző forgalmi érték megállapítása	24
MELLÉKLETEK	25
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.** (székhely: 1077 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmi 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 Vagyontértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe (tulajdoni lap):	1077 Budapest, Dob utca 87. földszint Ü-6.
Helyrajzi szám:	33873/0/A/6
Megnevezése (tulajdoni lap):	raktár
kapott adatszolgáltatás:	raktár
természetben:	életveszélyes állapotú raktár
Területe (tulajdoni lap):	63 m <sup>2</sup> eszmei hányad 239/10000
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékbecslés módszere

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

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképesnek tekintjük.

### 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 értébecslését elvégeztük.

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

**a**  
**1077 Budapest, Dob utca 87. földszint Ü-6. alatti,**  
**33873/0/A/6 helyrajzi számú**  
**raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**12 100 000,- Ft, azaz Tizenkétfmillió-százezer Ft + 27% áfa**

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

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő, ig.szám: 007014  
EUFIM minősített ingatlanértékelő  
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2023. február 2.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, és a társasházi alapító okiratot megkaptuk. A helyszínen az alapterületet külső méréssel ellenőriztük az életveszélyes állapot miatt. **A raktár elhelyezkedését, az alapító okirathoz tartozó alaprajz hiányában, nem lehetett teljes mértékig beazonosítani, de kialakult használat, illetve a helyiségek száma és az alapterület mérete miatt beazonosítottak tekintettük.** 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. Az épület földeme leszakadt, láthatóan életveszélyes állapot áll fenn. 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, 2023. február 2.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards ) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak is.

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépíthető területek értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a beépítetlen padlástér értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

Beépíthető területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer, pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához.

### **Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása**

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségéből 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 újrakepítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek 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 megállapításánál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító 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 maradványértékelés 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: 2023.01.26.

Jelen volt: Megrendelő részéről: Balogh Mátyás  
Proac Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, társasházi alapító okirat,

A helyszínen az alapterületet külső méréssel ellenőriztük az életveszélyes állapot miatt, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.11.07
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Dob utca 87. földszint Ü-6.
(természetben):	1077 Budapest, Dob utca 87. földszint Ü-6.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33873/0/A/6
Megnevezése:	raktár
Területe:	63 m <sup>2</sup> eszmei hányad 239/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1 VII.ker. Önkormányzat 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház - az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek
Terhelések:	Nem tartalmaz bejegyzést



**Jogi helyzet:**

A tulajdoni lapon 33873/0/A/6 hrsz-ú, 63 m<sup>2</sup>-es raktár megnevezésű ingatlan természetben az az épület második belső udvarról közelíthető meg, önálló épület, mely önállóbejáráttal rendelkezik, elkülönülve a főépülettől.

Társasház Alapító Okirat (készült 1994. november), továbbá Társasház Alapító Okirat módosító határozat is rendelkezésünkre áll, mely alapján nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

6./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 6. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 6. számmal jelölt, Ü-6 jelű, egy raktár álló 63.00 m<sup>2</sup> (kerekítve 63 m<sup>2</sup>) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 239/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

A fenti **TAO bejegyzés alapján**, a vizsgált ingatlan egy helyiségből álló raktár, azonban a következő sorában üzlethelyiségnek nevezik. A **tulajdoni lap szerint** raktár megnevezésű, ezért az értékelés során raktárként került figyelembevételre.

A TAO alapján a külön tulajdonban álló raktárakra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

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

**A lakás elhelyezkedését, az alapító okirathoz tartozó alaprajz hiányában, nem lehetett teljes mértékig beazonosítani, de kialakult használat, illetve a helyiségek száma és az alapterület mérete miatt beazonosítottak tekintettük.**

Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető. Természetben életveszélyes állapotú raktár.

## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



### 2.sz. melléklet

Az övezeti előírások

	A	B		C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
1	Terület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet		A telek						Az épület				
2				beépítési módja	legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettségének alapértéke (m)	legnagyobb beépítettség engedelményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint-szám alapértéke (db)	legnagyobb szint-szám engedelményes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)	
3		neve	jele											
4	lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)		Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
5				Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
6				Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
7				Ln-1/4	SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
8				Ln-1/E	O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
9	vegyes terület	kisvárosias, szabadonálló		Lk-2/1	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□/25)
10		városközpont		Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
11				Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
12				Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
13				Vt-V/4	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
14	külő n-	intézmények, szabadonálló		Vt-2/1	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)
15		honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági		K-Hon	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
16		oktatási központok		K-Okt	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
17	zöld	közpark		Z-FK	-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-	
18		közkert		Z-KK	-	-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	K (5)	

Z = zártosult, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakult állapot, (./.) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint

## II. Fejezet Építmények 7. Meglévő épületek

**19. §** (1) Tetőtér-beépítés, emelet-ráépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúrán belül tervezett tetőtér-beépítés esetét.

(2) A városképi hangsúlyok, kiemelések, tornyok eredeti állapot szerinti tömege visszaépíthető, e rendelet és az EVR eltérő rendelkezései ellenére is.

**20. §** (1) Építmény(rész) bővítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi.

(2) Az ingatlant érintő Szt.-ben meghatározott beavatkozásokat, különösen a részleges bontást, tetőidom-korrekciót és közhasználat biztosítását egyidejűleg végre kell hajtani:

a) meglévő épület bővítése, tetőtér-beépítése, illetve

b) az építmény - szintterületének legalább 50%-át érintő - rendeltetés-módosítása esetén.

## III. Fejezet Járművek elhelyezése

**26. §** (1)\* Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg

(2)\* Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén - szállítás céljára - a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben elhelyezett

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.

(3)\* Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)\* A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.

(5) Az (1)-(2) szerinti elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a rakodó-, parkolóhely:

a) a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki,

b) a telken belül csak az előírt legkisebb zöldfelület, az engedményes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy

c)\*

(6)\* Az (5) bekezdésben felsorolt esetekben a rakodó- és parkolóhelyeket településrendezési szerződés alapján közhasználatú területen ki lehet alakítani. Parkolóhelyeket önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel meg lehet váltani.

(7) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromos-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos-villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

(8) Nem vehető figyelembe a parkolóhely a (7) bekezdés szerinti biztosításánál:

a) parkológép, gépkocsiemelő-berendezés,

b) felszíni parkolóhely, kivéve a mozgáskorlátozottak parkolóhelyét,

c) közforgalom előtt el nem zárt magánúton, kivéve településrendezési szerződés alapján kialakítottan.

(9) Csökkenthető az elhelyezendő személygépjárművek száma:

a) településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel, legfeljebb

aa) Belső Erzsébetvárosban lakás esetén 30%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 50 %-kal.

ab) Középső Erzsébetvárosban lakás esetén 20%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 40 %-kal.

ac) Külső Erzsébetvárosban lakás esetén 10%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 30 %-kal.

#### 4. melléklet

##### **Járművek elhelyezése**

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden önálló rendeltetési egysége után;
  2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett nettó 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után;
  3. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló) önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után;
  4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is);
  5. bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;
  6. felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;
  7. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, báb-, filmszínház, ope-raház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után, (I.4.) pontot kell alkalmazni, ha a vendéglátás a jellemző funkció, azaz nem csak a kulturális és szórakoztató tevékenységek szünetében, hanem az folyamatosan elérhető);
  8. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény esetén az OTÉK 4. melléklet alapján;
  9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek: OTÉK 4. melléklet alapján;
  10. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;
  11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;
  12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után;
  13. kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló minden 10 férőhelye után.
  14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 20 m<sup>2</sup>-e után;
  15. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján,
  16. Nem kötelező biztosítani közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetében személygépjármű elhelyezését.
- II. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez autóbusz-várakozóhelyet.
- III. Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani:
1. lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden rendeltetése után,
  2. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona) minden 5. vendégszoba után,
  3. iroda önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup>-e után
  4. vendéglátás vendéglátó egység fogyasztó terének minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> alapterülete után.
  5. kollégium minden megkezdett 15 szobaegysége után
  6. Kerékpáronként legalább 0,7 m<sup>2</sup> alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.
  7. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez a III. 1-5. eseteken túl kerékpár elhelyezését.
- IV. Nem kell biztosítani járműtároló- és gépészeti helyiségekhez jármű elhelyezését.



## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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



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

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

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb 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 társasház, melyben a vizsgált ingatlan található, Középső-Erzsébetvárosban, a Dob utca 87. szám alatt található a Dob utca, Hevesi Sándor tér, Wesselényi utca és a Vörösmarty utca által határolt tömbben helyezkedik el, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben.

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

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves. Az Oktogon 800 m, a Blaha Lujza tér 1,0 km távolságban érhető el.

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

## 5.2. A telek bemutatása

A társasház 1705 m<sup>2</sup>-es, szabályos alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zártosorú beépítésű, két belső udvaros épület, melyek kis méretű betonozott felületűek.

Az ingatlan összközműves.

## 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, két belső udvaros pince+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 3 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten tárolók vannak, a földszint üzletek és lakások, a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 62 db albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregterető, cserépfedés
Lépcső:	2 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	gipsztukkókkal díszített, kváderes, kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap van
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

#### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33873/0/A/6 hrsz-ú, 63 m<sup>2</sup>-es raktár megnevezésű ingatlan természetben az az épület második belső udvaráról közelíthető meg, a két belső udvar között, egy szűk átjáró húzódik. A vizsgált raktár, földszinti önálló épület, mely önálló bejáratral rendelkezik, elkülönülve a főépulettől. A raktár, földszint magastetős kialakítású és egy helyiségből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	kétszárnyú kapcsolt gerébtokos ajtó felülvilágítóval, ablakok fémszerkezetűek
Födém	zárófödém fagerendás, helyenként leszakadva
Falak	tégla
Belső falfelületek	vakolt
Padlóburkolat	simított beton
Közműellátottság	nem ismert
Közmű-mérők	villanyóra, gázóra, vízóra
Fűtés:	nincs
Víz-ellátás	nem ismert
Áram-ellátás	nem ismert
Egyéb	nincs
Fizikai állapot	30%

#### Összefoglaló megjegyzések az ingatlan állapotáról:

Az ingatlan fizikai állapotát a fényképfelvételek jól dokumentálják. Az alábbiakban, a teljesség igénye nélkül, a „fontosabb” értékmódosító tényezőket foglaljuk össze:

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, valamint a közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

#### Fizikai állapot:

A raktár megnevezésű ingatlan láthatóan, több éve nem használt, természetben életveszélyes állapotú, mely használatra alkalmatlan. Födeme leszakadt, a falak erősen megrepedtek, feltehetően az alapozása is gyenge, tetőszerkezet is meggyengült. Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy a födémeket is lebontva, esetleg a függőleges tartófalakat megtartva, újra építeni, vagy teljes lebontás után újra építést jelent, esetleg egy új funkció kialakítása lehetséges.

A fizikai állapot: 30%-osnak tekinthető.

#### Hasznosíthatóság:

Lebontást követően, újra építeni raktár funkcióra, esetleg új funkció kialakítása is elképzelhető.

#### Területkimutatás:

szint	megnevezés	nettó alapter. m2	red. alapter. m2	korr. %	korr. alapter. m2
Fsz. Ü-6.	raktár		63,00		63,00
alaprajzi alapterület összesen:					63
TAO-ban szereplő alapterület::					63
<b>Számítás alapját képező alapterület:</b>					<b>63</b>

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A rezsizsabályok nyári változása új trendet hozott a piacra, a korszerűtlen fűtési rendszerrel rendelkező, jellemzően nagyobb – 100-200 négyzetméteres – lakásoktól és családi, sor- egyre inkább elfordultak a vevők, ezzel párhuzamosan a takarékos lakóingatlanok kerültek az érdeklődés középpontjába. A lakáspiac átalakulását az előző évekhez képest jólszemlélteti, hogy az év második felében nyílni kezdett a keresleti-kínálati olló. 2022-ben több mint 417 ezer eladó lakóingatlan-hirdetést adtak fel a tulajdonosok és ingatlanközvetítők, ami megfelel az előző évi mennyiségnek. A nyári hónapoktól kezdve viszont a feladott hirdetések száma folyamatosan meghaladta a 2021-es szintet.

*Idén a tavalyinál kevesebb, 90-120 ezer lakóingatlan értékesítésére számítanak piaci szereplők, akik szerint a kilátásokat főként a hitelkamatok, a rezsizsámlák változása és a megmaradt állami támogatások határozzák meg.*

A Duna House közölte az MTI-vel, hogy becslése alapján 2022 decemberében az ingatlanpiacon 6474 adásvétel történt, ami novemberhez képest 19 százalékos, az előző év azonos időszakához képest 43 százalékos csökkenés. Ezáltal a lakóingatlanpiac 2022-ben 125.171 adásvétellel zárt, ami 2021-hez képest 22 százalékos elmaradás.

A Duna House szerint 2023-ban sem várható a piac erősödése, 90-110 ezer lakás adásvételére számítanak.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a hitelközvetítő Credipass magyarországi adatai alapján a hitelpiacon 2022 decemberében 55 milliárd forint jelzálogcélú hitel realizálódott, ami az egy évvel korábbi adatokhoz viszonyítva 48 százalékos, az előző hónapoz képest 8 százalékos visszaesés.

**Behúzta a féket a lakáspiac, már alig nőttek az árak** (2023. január. 26.)

**Tavaly a harmadik negyedében Budapesten mindössze 1,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak az előző negyedévi 7,2 százalékos drágulást követően. Országosan 3,3 százalékkal nőttek a lakásárak, reálértelemben pedig már 3,1 százalékos csökkenés volt megfigyelhető – derül ki a Magyar Nemzeti Bank (MNB) lakásindexéből.**

Az MNB lakásárindex legfrissebb értékei szerint mind Budapesten, mind vidéken érdemben lassult a lakásár-emelkedés: a fővárosban 2022 harmadik negyedében mindössze 1 százalékkal nőttek a lakásárak, míg az előző negyedévben 7,2 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A nominális éves lakásár-emelkedés a fővárosban 19,7 százalékra csökkent – írja az **MNB** friss jelentésében.

A vidéki városokban az előző negyedévi 9,5 százalékos drágulást követően 3,7 százalékos volt az áremelkedés, éves összevetésben pedig 31,2 százalékról 28 százalékra lassult az ütem.

A községekben 4,4 százalékkal nőttek a lakásárak, az éves nominális árdinamika pedig az előző időszak 22,8 százalékról 16,8 százalékra mérséklődött.

#### **Az infláció miatt ez már csökkenés**

2022 harmadik negyedében éves szinten valamennyi régió városaiban jelentős mértékben emelkedtek a lakásárak, az előző időszakhoz képest ugyanakkor a lakásár-emelkedés éves és negyedéves dinamikája is érdemben csökkent – állapította meg az MNB.

A lakásárak alakulását országos átlagban bemutató aggregált MNB lakásárindex 2022 harmadik negyedében 3,3 százalékkal emelkedett, ami lassulást jelent az előző negyedévi 8,2 százalékhöz képest, reálértelemben ugyanakkor már 3,1 százalékkal mérséklődtek a lakásárak.



Az ingatlanszakértők: az év második felében és 2023-ban már jelentős gazdasági lassulásra számítanak. Az idei év végére a munkanélküliségi ráta enyhén megemelkedhet, továbbá a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme is várhatóan csökken, amely tényezők a lakáspiaci kereslet mérséklődését vetítik előre. 2022 harmadik negyedévében már több jel is arra mutat, hogy a hazai lakáspiacon fordulat következett be, előretekintve pedig a bizonytalanná váló gazdasági kilátásokkal és az emelkedő lakáshitel-kamatokkal összhangban a hazai lakáspiac további lassulására számíthatunk.

Az MNB piactudás egyeztetésén résztvevő szakemberek a kereslet folyamatos csökkenésére számítanak, és várakozásaik szerint a mélypont 2023. február–március hónapokban jöhet el a lakáspiaci aktivitást tekintve. Elmondásuk szerint jelenleg egy szétnyíló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újjépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

## 6.2. Ingatlanpiaci szempontok

A raktár megnevezésű ingatlan természetben életveszélyes állapotú, mely használatra alkalmatlan. A vizsgált ingatlan több lehetőséget biztosít, esetleges bontást követően az eredeti állapot raktár visszaállítása, vagy funkció váltás mellett a terület bővítése, az épület területének tovább növelése, esetlegesen lakás, vagy iroda céljára.

Gyengeségek	Erősségek
ingatlanon belül parkolási lehetőség nincs, az épület körüli parkolás fizetős övezet	kedvező Városliget közeli elhelyezkedés,
életveszélyes fizikai állapotú, használatára alkalmatlan	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
nem rendelkezik építési engedéllyel, melynek kimenetele bizonytalan	önálló albetét
más rendeltetési cél esetén társasház alapító okirat módosítása nehézkes	önállóan belső udvarról megközelíthető
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a terület beépítés, után korszerűbb és hasznosíthatóbb ingatlan/ok	felújítás közben a főépület elöregedéséből származó hibák, közmű fejleszthetőségének kockázata
a terület beépítésének lehetősége lakás céljára, hasonló jellegű ingatlanokat a befektetők előnyben részesítenek,	parkolóhely biztosítása nehézkes
a belvárosi lakásokra nagy a kereslet, bár bővítés esetén a kivitelezési költség általában magasabb, mint egy normál lakás építésénél.	kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák megnövekedett társasház-építés, befektetési céllal (az iroda funkció kiépítésének lehetősége a jelenlegi COVID időszak utáni helyzetben bizonytalan)

### 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 személyiséggjogok 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.

Az ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 63 m<sup>2</sup> alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, az 5.4. pontban ismertetett adottságok figyelembevételével.

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 Bp.Dob u. 87. fsz. Ü-6.	VI. ker. Terézváros Vörösmarty u.	VII. ker. Középső-Erszébetváros Csengery u.	VIII. ker. Józsefváros Diószegi Sámuel u.	VI. ker. Belső-Terézváros Paulay Ede u.	VII. ker. Józsefváros Rákóczi tér
HRSZ	33873/0/A/6					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	63	145	400	229	750	150
Adásvétel / hirdetési ár		65 000 000	60 000 000	68 700 000	299 000 000	32 500 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 32592850	ingatlan.com/ 31966341	ingatlan.com/ 32944651	ingatlan.com/ 33219693	ingatlan.com/ 32402469
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	302 722	448 276	150 000	300 000	398 667	216 667
Az ingatlan megnevezése	raktár	beépíthető tetőtér	beépíthető tetőtér	raktár 70m <sup>2</sup> +fejleszthető	üzlethelyiség	raktár
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	életveszélyes	közepes-gyenge	közepes-gyenge	felújítandó	befejezetlen, megkezdett felújítás	felújítandó
Szint	földszint	tetőtér	tetőtér	földszint	pince+földszint	szuterén
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
utcai / udvari	udvari	utcai-udvari	utcai-udvari	udvari	utcai	utcai
Megközelítés	gyalogosan	gyalogosan	gyalogosan	gépjárművel	gyalogosan	gyalogosan
Jogi helyzet	önálló albetét	önálló albetét	osztatlan közös	önálló albetét	önálló albetét	önálló albetét
Közművek	villany, víz, csatorna	nincs	nincs	víz, villany, csatorna	összközmű	villany, víz, csatorna
adásvétel/kínálat időpontja		2022.11.hó	2022.11.hó	2022.11.hó	2022.11.hó	2022.11.hó
Infláció/kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	257 314	381 034	127 500	255 000	338 867	184 167
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	hasonló 0%	rosszabb 15%	jobb -10%	rosszabb 10%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Megközelíthetőség	gyalogosan	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	63	nagyobb 10%	nagyobb 20%	nagyobb 15%	nagyobb 25%	nagyobb 10%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
utcai / udvari	udvari	jobb -15%	jobb -15%	jobb -5%	jobb -15%	jobb -15%
Fizikai állapot	életveszélyes	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -30%	hasonló 0%
Jogi helyzet	önálló albetét	hasonló 0%	rosszabb 15%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	villany, víz, csatorna	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-10%	15%	15%	-35%	15%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	242 972	342 931	146 625	293 250	220 263	211 792
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					242 972 Ft/m <sup>2</sup>	
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:					191 317 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					63 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK:					12 052 942 Ft	
BECSÜLT NETTÓ PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					12 100 000 Ft	

## 6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

A maradványértékelési módszer a telek, padlástér vagy épület fejlesztett vagy átalakított formában történő értékeléséből áll (vagy összehasonlítással, vagy hozamszámítással), majd a számított bruttó fejlesztési értékből le kell vonni az összes olyan költséget, ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakíthassák az ingatlant. Ez magába foglalja a már létező épületrész, vagy tetőt bontását, tervezési költségeket, infrastrukturális munkákat, építési költségeket, szakértőket, finanszírozási költségeket és a ki- vagy eladás költségeit. A végeredményből le kell vonni a gyakran „fejlesztési profitnak” is nevezett, fejlesztési kockázatra félretett összeget. Ezt gyakran a fejlesztési költségek %-ában határozzák meg, és nagysága a fejlesztés tervezett befejezésének időpontjától függ. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetnie a telekért/padlástérért.

### 6.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

A környék jellemzően zárt sorú beépítéssel kialakított terület, melyen többnyire lakófunkciójú épületek találhatók.

A maradványérték számítását feltételezett beépíthetőségből kerül levezetésre. A beépíthető terület beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, továbbá építési engedéllyel sem rendelkezik.

A vizsgált ingatlan egy belső udvari raktár nettó 63 m<sup>2</sup> területének tovább bővítése, kétszinten lakások céljára. A számítás során feltételeztük, hogy a bővítés megvalósítható.

Fejlesztés paraméterei:

1077 Bp.Dob u. 87. fsz. Ü-6.

#### Alapadatok:

Építési övezet	Ln-1/1
beépíthetőség (felsz.felett)	80 %
Legnagyobb szintszám	(K) 5 db
zöldfelület mértéke	20 %

Telek területe:	1707 m <sup>2</sup>
Legnagyobb beépítettség max.:	5462,4 m <sup>2</sup>
Albetét területén nettó beépíthető: (1 szinten)	63 m <sup>2</sup>
Albetét területén nettó beépíthető: (2 szinten)	119,7 m <sup>2</sup>

Fejlesztés paraméterei:	megnev.	ter. (m <sup>2</sup> )	beépíthető	nettó beép.ter. (m <sup>2</sup> )	kor.	hasznos eladható ter. (m <sup>2</sup> )	össz. (m <sup>2</sup> )	lakás db	
albetét	raktár	63	2szint	120	1,00	120	120	2	/átl.60m <sup>2</sup> /
		össz. beép.ter.		120		120	120	2	

#### **6.4.2. Az ingatlan várható fejlesztési költségei:**

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségét a Hunginvest Kft. által közölt átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmaznak.

Az építési költséget családi ház beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében 622.000 Ft/m<sup>2</sup>-ben határozzák meg, mely a megnövekedett költségek miatt 1,05 szorzóval került figyelembevételre.

A szakértői díjakat, tervezést, értékesítési és marketing költségeket az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően, az építési ktg. ill. a bevétel %-ban határoztuk meg.

A fejlesztői profitot a fejlesztési költségek 10%-ában határoztuk meg.

Számításaink során 12 hónap megvalósítási és értékesítési időt feltételeztünk, ezért a direkt tőkésítés módszerével számoltunk.

#### **6.4.3. Hozamszámítás**

A módszer alkalmazásánál az ingatlan jövőbeni bevételeinek és kiadásainak becsléséből indultunk ki, tekintettel a kis lakásszámmra, a direkt tőkésítés módszerét alkalmaztuk.

##### **Bevételek:**

A lakások bevételeit a környéken kialakult értékesítési árak alapján került meghatározásra.

A környéken eladható új lakások fajlagos árai:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1077 Bp.Dob u. 87. fsz. Ü-6.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Csengery u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Izabella u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Hársfa u.
HRSZ	33873/0/A/6			
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	60	49	66	54
Adásvétel / hird.ár (Ft)		63 550 000	77 361 905	82 000 000
Infó forrás		ingatlan.com 33371537	ingatlan.com 33087426	ingatlan.com 33373974
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 329 202	1 296 939	1 172 150	1 518 519
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900/2023	2024	2023	2025
Állapot	új építésű	új építésű	új építésű	új építésű
Szint	Fsz. - .em.	1.emelet	3. emelet	4. emelet
Fűtési mód /extrák		hőszivattyú	elektromos	padlófűtés
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari/utcai	udvari
adásvétel/kínálat időpontja		2023.01.hó	2023.01.hó	2023.01. hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )	1 196 282	1 167 245	1 054 935	1 366 667
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Építési kor	~1900/2023	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	2. belső udvarról	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	60	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	Fsz. - .em.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	2. belső udvarról	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fizikai állapot	új építésű	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	korszerű elektromos	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>korrekciók összesen:</b>		0%	-5%	-10%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 133 144</b>	1 167 245	1 002 188	1 230 000
<b>PIACI ÖSSZEHA SONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>				
<b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:</b>			<b>1 133 144 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>BECSÜLT PIACI FAJLAGOS ÉRTÉK KEREKÍTVE:</b>			<b>1 130 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az ingatlanértékelési számításokban a bevételeket, és a kiadásokat mindig nettó (áfa nélküli) áron vesszük számításba, így kiküszöböljük azt a bizonytalanságot, mely az ÁFA szabályok változásából adódhat.

Fejleszthető nettó alapterület 1 szinten				63	m <sup>2</sup>
Fejleszthető beépíthető nettó alapterület				120	m <sup>2</sup>
Eladható nettó terület				120	m <sup>2</sup>
Értékesítési ár Funkció 1. Ft/m <sup>2</sup>	1 130 000	Ft/m <sup>2</sup>		135 261 000	Ft
Értékesítési ár Funkció 2.	0	Ft/m <sup>2</sup>		0	Ft
		Ft/m <sup>2</sup>		0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>				135 261 000	Ft
<b>A fejlesztés költségei</b>					
Fejleszthető beépíthető alapterület				120	
Bontás és előkészítés				3 024 000	Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m <sup>2</sup>	653 100	Ft/m <sup>2</sup>		78 372 000	Ft
Építési költségek Funkció 2.	0	Ft/m <sup>2</sup>		0	Ft
		Ft/m <sup>2</sup>		0	Ft
Közműfejlesztési előirányzat				10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>				91 396 000	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0		5 483 760	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	5		4 569 800	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0		2 741 880	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	8		8 335 315	Ft
Fejlesztői profit	A fejl. ktg-re vetített %	10		9 139 600	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>				121 666 355	Ft
A fejlesztés maradványértéke				13 594 645	Ft
A megszerzés költségei		5,0		679 732	Ft
A padlástér nettó maradványértéke				12 914 913	Ft
<b>A vizsgált ingatlan nettó maradványértéke kerekítve</b>				<b>12 900 000</b>	<b>Ft</b>

## 6.5. Végző piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya raktár.

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	12 100 000	100%	12 100 000 Ft
Hozamalapú módszer	12 900 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>12 100 000 Ft</b>

### Következtetések:

A kapott értékek az eltérő megközelítés ellenére közel hasonló értéket eredményeztek, az eltérés 6%.

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  
**1077 Budapest, Dob utca 87. földszint Ü-6. alatti,  
 33873/0/A/6 helyrajzi számú  
 raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**  
**Forgalmi értéke kerekítve:**  
**12 100 000,- Ft, azaz Tizenkétmillió-százezer Ft+ 27% áfa**

Budapest, 2023. február 2.

Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

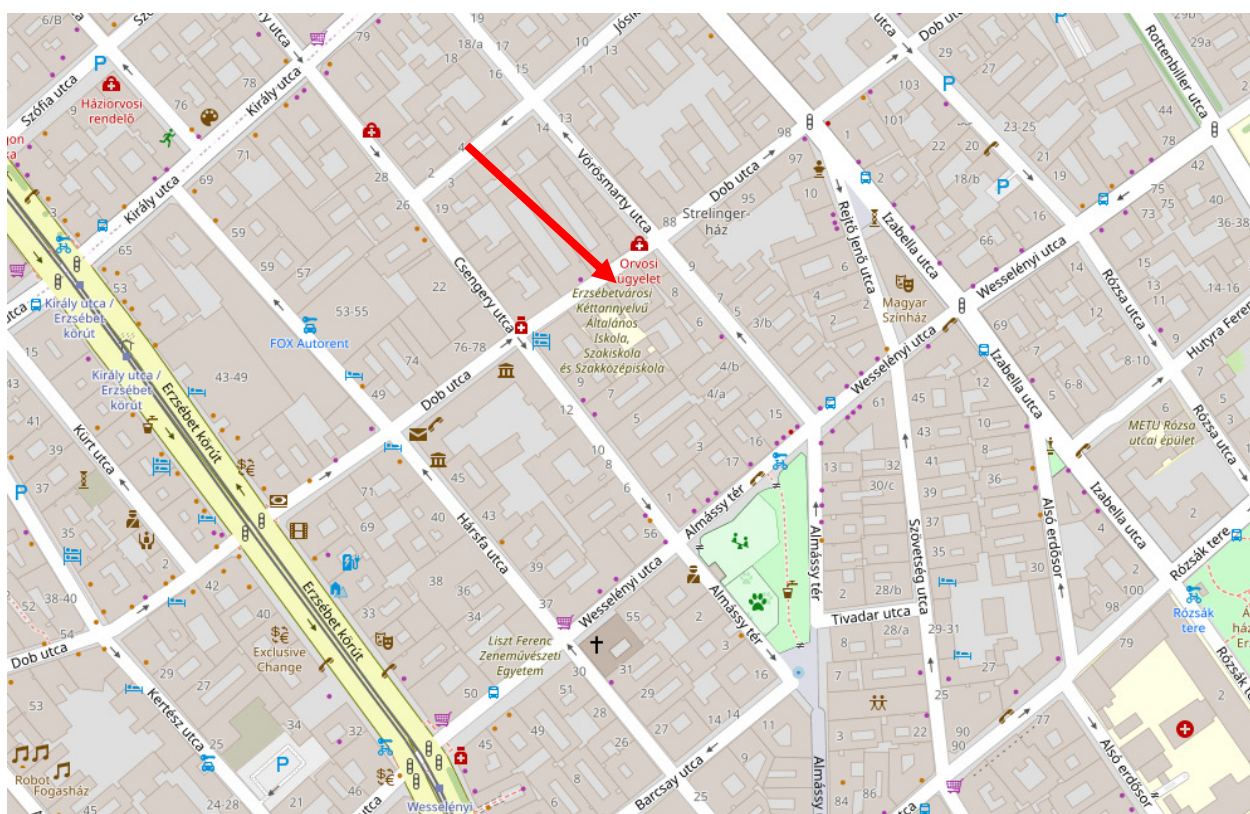
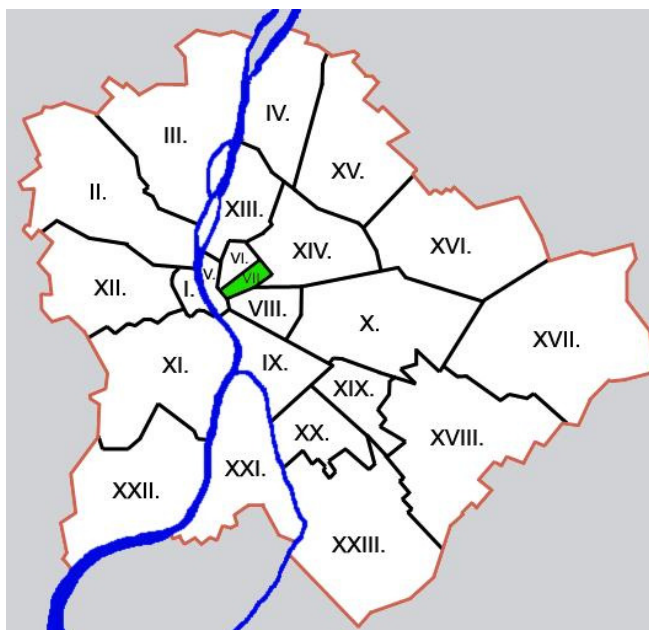
F O R S Z  
 Vagyoneértékelő, Auditáló és  
 Tanácsadó Kft.

## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
 fotók  
 tulajdoni lap  
 Társasház Alapító Okirat kivonata



## Térképrészletek







## FOTOMELLÉKLET

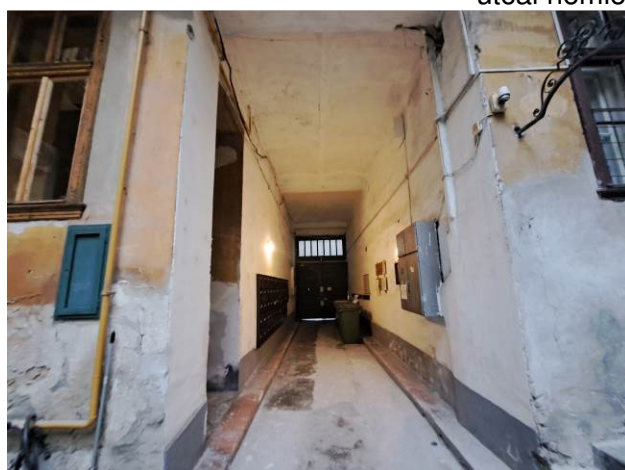
szemle időpontja.: 2022.11.17



utcakép – környezet



utcai homlokzat – bejárat



Kapualj



Első belső udvar





Második belső udvar



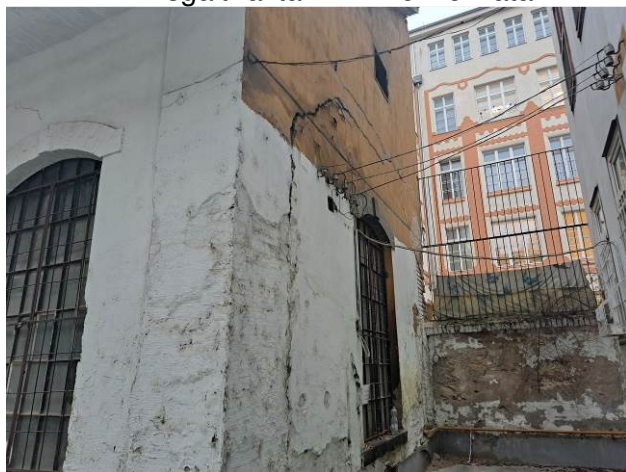
Második belső udvar, vizsgált ingatlan



A vizsgált raktár ÉK-i homlokzata



A vizsgált raktár DK-i homlokzata



A vizsgált raktár ÉNy-i homlokzata



Tető





raktár belső



raktár belső



raktár belső, gázóra, villanyóra



födém gerendák



Vízóra



ÉNy-i homlokzat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/7821/2023

2023.01.12

**BUDAPEST VII.KER.****Belterület 33873/0/A/6 helyrajzi szám**

1077 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 87. földszint. ajtó:Ü-6.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
raktár	63	0 0	239/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat:

## 1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96955/1995.V.8./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40006/1993.I.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



1054 Budapest,  
Alkotmány u 15.  
☎/fax.:  
111-8027, 131-0383  
131-0358

2633 m<sup>2</sup> **TRIK**

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés  
napja: 1995 MÁJ 08.

Ügyirat  
száma: 0695

Melekklet: Előadó:

## TARSASHAZI

## ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan fekvése: BUDAPEST, VII. DOB UTCA 87.

Helyrajzi szám: 33873

Tulajdoni lapszám: 1041

Fővárosi Kerületek Földhivatala  
Budapest VI. ker.  
1368 Budapest, Pf. 196.

**Határozat**

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra  
(ingatlanok) a bejegyzés az okiratban  
foglalt tartalommal  
megvizsgált.

Határozatom ellen a módosított 1972. évi  
31. sz. tör. 23. §-a szerinti kérelmezési szá-  
mított 30 napon belül a Fővárosi Földhi-  
vatalhoz címzett beadvénnyel lehet be-  
nyújtani a Fővárosi Földhivatala-  
lálál. A fellebbezés illetékmentes.

Budapest, 95.05.22

Ingatlannyilvántartási  
főosztály

14.

A bejegyzés a VII-1041/1-64. ker.,  
33873/1-62. sz. tulajdoni lapon  
..... sorszám alatt megtörtént.

Budapest, 1995. máj. 22. nap

U. L.

főelőadó



-1-

-

I.

ALTALANOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest. VII.kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal (Budapest,VII. Erzsébet krt.6.) a 1041 tulajdoni lapon, 33873 hrszám alatt felvett 1705 m<sup>2</sup> kiterjedésű, természetben a Budapest, VII. Dob utca 87. sz. alatti, az 1993.évi LXXVII. ltv. alapján a Fővárosi VII. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.§ /2/ bekezdésében foglaltak alapján az 1.szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2.szám alatt mellékelte Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

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



-2-

## II.

KÖZÖS TULAJDON

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

I.	Telek	1705.00 m2
II.	Alap,függőleges szerkezetek,felmenő falak,lépcsőházi falak,lakáselválasztó és határoló falak,kémények.	
III.	Közbenjáró födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk,kiváltók stb.), az épület szigetelése, függőfolyosók és erkélyek szerkezete és korlátja, lépcsők szerkezetei,korlátok	
IV.	Magastetőszerkezet és héjalása,pince lejárónál műanyag hullám lemez	
V.	Tetőn kívüli kémények,kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.	
VI.	Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.	
VII.	Bádoggyszerkezetek (kéményszegélyeg ,falszegélyek,párkányok,függőeresz- és lefolyócsatornák,falfedések)	
VIII.	Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdiszkek, burkolatok, lépcsőházi vakolat, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.	
IX.	Elektromos bekötés, elektromos, fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.	
X.	Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.	
XI.	Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.	
XII.	Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.	

Pinceszint

XIII.	Pince lépcső	7.51 m2
XIV.	Pincei közlekedő	2.90 m2
XV.	Pincei közlekedő	2.33 m2
XVI.	Pincei közlekedő	2.07 m2
XVII.	Pincei közlekedő	4.63 m2
XVIII.	Pincei tároló	25.79 m2
XIX.	Pincei tároló	1.14 m2
XX.	Pincei tároló	1.07 m2
XXI.	Pincei tároló	1.00 m2
XXII.	Pincei tároló	1.00 m2
XXIII.	Pincei tároló	0.46 m2
XXIV.	Pincei közlekedő	24.08 m2
XXV.	Pincei tároló	4.48 m2
XXVI.	Pincei tároló	3.43 m2
XXVII.	Pincei tároló	3.14 m2

-3-

XXVIII.	Pincei tároló	3.26 m2
XXIX.	Pincei tároló	3.20 m2
XXX.	Pincei tároló	3.15 m2
XXXI.	Pincei tároló	3.25 m2
XXXII.	Pincei tároló	3.18 m2
XXXIII.	Pincei tároló	3.61 m2
XXXIV.	Pincei tároló	3.10 m2
XXXV.	Pincei tároló	3.15 m2
XXXVI.	Pincei tároló	3.27 m2
XXXVII.	Pincei tároló	3.34 m2
XXXVIII.	Pincei tároló	3.64 m2
XXXIX.	Pincei tároló	3.72 m2
XL.	Pincei tároló	3.82 m2
XLI.	Pincei tároló	4.16 m2
XLII.	Pincei közlekedő	7.15 m2
XLIII.	Pincei tároló	6.38 m2
XLIV.	Pincei tároló	4.22 m2
XLV.	Pincei tároló	1.55 m2
XLVI.	Pincelépcső	2.50 m2
XLVII.	Pincei tároló	3.32 m2
XLVIII.	Pincei tároló	3.90 m2
XLIX.	Pincei közlekedő	10.51 m2
L.	Pincei tároló	3.57 m2
LI.	Pincei tároló	3.45 m2
LII.	Pincei tároló	3.57 m2
LIII.	Pincei tároló	2.82 m2
LIV.	Pincei tároló	3.00 m2
LV.	Pincei tároló	2.55 m2
LVI.	Pincei tároló	2.90 m2
LVII.	Pincei tároló	2.90 m2
LVIII.	Pincei tároló	3.97 m2
LIX.	Pincei tároló	2.92 m2
LX.	Pincei tároló	2.29 m2
LXI.	Pincei tároló	2.45 m2
LXII.	Pincei tároló	2.69 m2
LXIII.	Pincei tároló	2.88 m2
LXIV.	Pincei tároló	2.73 m2
LXV.	Pincei tároló	2.56 m2
LXVI.	Pincei tároló	2.51 m2
LXVII.	Pincei tároló	2.43 m2
LXVIII.	Pincei tároló	2.53 m2
LXIX.	Pincei tároló	2.43 m2
LXX.	Pincei tároló	2.12 m2
LXXI.	Pincei tároló	2.48 m2
LXXII.	Pincei tároló	2.64 m2
LXXIII.	Pincei tároló	2.48 m2
LXXIV.	Pincei tároló	2.64 m2
LXXV.	Pincei tároló	2.48 m2
LXXVI.	Pincei tároló	2.48 m2
LXXVII.	Pincei tároló	2.64 m2
LXXVIII.	Pincei tároló	3.41 m2
LXXIX.	Pincei közlekedő	17.52 m2
LXXX.	Pincei közlekedő	12.21 m2
LXXXI.	Pincei közlekedő	4.33 m2
LXXXII.	Pincei tároló	3.20 m2
LXXXIII.	Pincei tároló	3.55 m2
LXXXIV.	Pincei tároló	2.53 m2
LXXXV.	Pincei tároló	2.64 m2
LXXXVI.	Pincei tároló	3.81 m2
LXXXVII.	Pincei tároló	3.71 m2

-4-

LXXXVIII.	Pincei tároló	3.19 m2
LXXXIX.	Pincei tároló	3.93 m2
XC.	Pincei tároló	3.75 m2
XCI.	Pincei tároló	3.39 m2
XCII.	Pincei tároló	7.79 m2
XCIII.	Pincei közlekedő	7.95 m2
XCIV.	Pincei tároló	38.99 m2
XCV.	Pincei tároló	29.00 m2
XCVI.	Pincei tároló	17.85 m2

Földszint

XCVII.	Bejárati kapualj	30.74 m2
XCVIII.	Lépcsőház	14.00 m2
XCIX.	Lépcsőház	9.95 m2
C.	Lépcsőház	9.86 m2
CI.	Folyosó	22.40 m2
CII.	Folyosó	19.22 m2
CIII.	Függőfolyosó	14.73 m2
CIV.	Függőfolyosó	17.49 m2
CV.	Függőfolyosó	2.23 m2
CVI.	Függőfolyosó	6.27 m2
CVII.	Függőfolyosó	4.09 m2
CVIII.	Udvar I.	143.70 m2
CIX.	Udvar II.	265.70 m2
CX.	Udvar III.	111.84 m2
CXI.	Világító udvar	1.47 m2
CXII.	Világító udvar	4.08 m2
CXIII.	Világító udvar	1.00 m2
CXIV.	Világító udvar	2.82 m2
CXV.	Közös WC	8.13 m2
CXVI.	Közös WC	10.63 m2
CXVII.	Tároló	2.18 m2
CXVIII.	Tároló	3.94 m2
CXIX.	Pincelépcső	4.14 m2
CXX.	Pincelépcső	6.45 m2
CXXI.	Pincelépcső	7.84 m2

I. emelet

CXXII.	Lépcsőház	17.14 m2
CXXIII.	Lépcsőház	9.95 m2
CXXIV.	Lépcsőház	10.17 m2
CXXV.	Folyosó	22.40 m2
CXXVI.	Függőfolyosó	44.39 m2
CXXVII.	Függőfolyosó	33.39 m2
CXXVIII.	Közös WC	11.51 m2
CXXIX.	Közös WC	6.85 m2
CXXX.	Világító udvar	0.97 m2



-7-

- 5./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 5. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, Ü-5 jelű, két raktárból álló 70.96m<sup>2</sup> (kerekítve 71 m<sup>2</sup>) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 270/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 6./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 6. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 6. számmal jelölt, Ü-6 jelű, egy raktár álló 63.00 m<sup>2</sup> (kerekítve 63 m<sup>2</sup>) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 239/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 7./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 7. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 7. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, egy szobából és konyhából álló 28.75 m<sup>2</sup> (kerekítve 29 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 109/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 8./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 8. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 8. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, egy szobából, konyhából és WC-ből álló 30.80 m<sup>2</sup> (kerekítve 31 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 117/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 9./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 9. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 9. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, egy szobából, hallból, konyhából, fürdőszobából, WC-ből és közlekedőből álló 43.28 m<sup>2</sup> (kerekítve 43 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 164/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 10./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 10. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 10. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámú, egy szobából, félszobából, konyhából és fürdőszobából álló 40.28 m<sup>2</sup> (kerekítve 40 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 153/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.