

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Csányi utca 7. számú ingatlan tetőterében lévő,
R-3. jelű, 34104/0/A/32 hrsz-ú,
raktár megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2025. május 22.

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	10
5.2. A telek bemutatása	11
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	17
6.5. Végző forgalmi érték megállapítása	17
MELLÉKLETEK	18
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat 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: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Csányi u. 7. tetőtér, ajtó: R-3		
Helyrajzi szám:	34104/0/A/32		
Megnevezése tul.lapon:	raktár		
Területe (tul.lap):	31 m ²	eszmei hányad	157 /10000
Értékelés tárgya	1077 Budapest, Csányi u. 7. tetőtér, ajtó: R-3		
kapott adatszolgáltatás	31 m ² területű raktár		
természetben	üres helyiség		
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 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

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

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

a
**1077 Budapest, Csányi utca 7. tetőtér R-3. alatti 34104/0/A/32 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült**

Nettó forgalmi érték kerekítve:

10 800 000,- Ft, azaz tízmillió-nyolcszázezer Ft

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:


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

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

Budapest, 2025. május 22.



Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

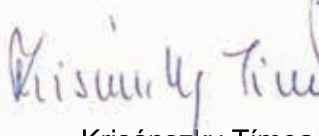



F O R S Z
Vagyontértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

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, az alaprajzot és a Társasház Alapító Okiratot megkaptuk, a helyiség méretét a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól jelentős eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
Jelen szakvélemény a 2021.07.30-i fordulónappal készült értékbecslés adatainak felhasználásával készült, egységes szerkezetbe foglalva a jelenlegi megállapításokkal.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtott végre.

Budapest, 2025. május 22.


Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.



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 18/2022. (XII.1.) 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, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét is alkalmazhatjuk.

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 padlásterek 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) 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 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, 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 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 megállapításnál 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. A 25/1997 PM rendelet szerint meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása.

Az ingatlan jelenlegi állapotában bérbeadásra nem alkalmas, ezért a hozamszámítást nem alkalmaztuk, a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Megbízó tájékoztatása szerint nem történt semmilyen változás az ingatlanon az előző értékelés óta. Jelen értékbecslés helyszíni szemle nélkül készült, melyhez alapul vettük az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében 2021.07.30-án tartott helyszíni szemlén tapasztaltakat.

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat
- Társasház Alapító Okirat
- padlástér alaprajza

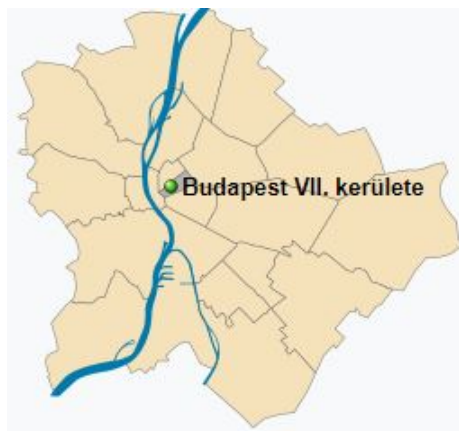
Előző szemle alkalmával az ingatlant bejártuk, felmértük a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2025.05.13.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Csányi u. 7. tetőtér, ajtó: R-3
(természetben)	1077 Budapest, Csányi u. 7. tetőtér, ajtó: R-3
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34104/0/A/32
Megnevezése:	raktár
Területe:	31 m ² eszmei hányad: 157 /10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek
Terhelések:	nincs

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 49 388 fő (2024.01) – 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 Belső Erzsébetváros nevű részén, a Csányi utca 7.szám alatt lévő házban található, a Király utca Klauzál tér között, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben.

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

Az ingatlan az úgynevezett Bulinegyedben található. Környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

Az épület 931 m²-es, téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, keretes beépítésű, belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A lakóház 1893-ban épült zárt sorúan beépített, utcafronton álló, keretes beépítésű, p+fszt+2 emelet+padlástér szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastető, 2 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. A pinceszinten 4 önálló albetét: 2 raktár, 1 óvóhely, 1 tároló és a lakásokhoz tartozó közös tárolók vannak, a földszinten 1 üzlet, 2 iroda és 6 lakás, a két emeleten lakások kaptak helyet, a padlástérben 1 raktár. Társasház Alapító okirat szerint összesen 24 lakás és 8 egyéb helyiség.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	2 lépcsőház: kétkarú, ill. íves műkö lépcső kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	díszített kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar simított-beton burkolattal ellátott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lifttel nem rendelkezik

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34104/0/A/32 hrsz-ú, 31 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben üres, használaton kívüli helyiség. Az alaprajzot megkaptuk, azt a helyszínen leellenőriztük, a tulajdoni lapon szereplő alapterülettelől jelentős eltérést nem tapasztaltunk, a változásokat a rajzon átvezettük.

A padlástérben lévő helyiség az épület oldalsó, egytraktusos szárnyában található, a padlástérben ez az egy albetét van, a többi rész társasházi közös tulajdon.

A bejárat a melléklépcsőházból nyílik, a Társasház Alapító Okirat és alaprajz szerint 2 helyiségből áll, természetben 3 helyiség. Ablaka világítódudvarra néz.

Hasznos alapterület kerekítve 31 m², belmagassága 2,57m, ill. 2,77 m.

A helyiség lelakott állapotú, félbemaradt átalakítás, ill. felújítás jelei láthatók.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: pallótokos faszerkezet, bejárati ajtó: egyszárnyú faszerkezet. A nyílászárók avultak, felújítandóak.
Belső falfelületek	a falak festettek
Padlóburkolat	pozdorja, mettlachi
Közműellátottság	közműves: áram víz- és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra van
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	kiépítve; 1 medencés mosogató van.
Melegvíz-ellátás	villanybojler (működőképessége nem ismert)
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott,
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, erősen lepusztult állapotú, *jelen állapotában hasznosításra nem alkalmas.*

Belső átalakítást, teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leverve, újravakolva, új padlóburkolatok készítve, alászigetelve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékezzve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.*

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan elhelyezkedése, illetve lift hiánya miatt, véleményünk szerint lakófunkcióra lehet alkalmas, feltételezzük, hogy kereslet is erre mutatkozna.

A 31 m²-es alapterület kismértékű átalakítást lehetővé tesz, és tekintettel arra, hogy WC van, teljes felújítással egy összkomfortos lakás kialakítására is alkalmas.

Az értékelés során feltételeztük, az értékesíthetőségnek nincs semmilyen jogi akadálya, a társasház hozzájárulását adja a funkcióváltáshoz.

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
tetőtér	1 helyiség	14,35			
	2 helyiség	6,16			
	3 helyiség	8,03			
	zuh+WC	1,12			
mért összesen:		29,66		100%	30
TAO szerinti alapterület összesen:					31
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					31
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					31

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az év elején már elszabadult a lakáspiac. Kilöttek az árak, néhány nap alatt keltek el ingatlanok, egy-egy eladó lakásra pedig annyi érdeklődő volt, hogy a tulajdonosnak már le kell tiltania a telefonszámát, hogy ne kapjon több hívást vagy sms-t a potenciális vásárlóktól. Akik már kapcsolatban voltak az eladóval, azok egymásra licitálva próbálták megszerezni az ingatlant, és a végén az eredeti árhoz képest akár több millió forinttal is magasabb árat fizettek.

Balogh László, az ingatlan.com vezető elemzője szerint nem most kezdődött a drágulás.

2022 végén és 2023-ban nem pörgött igazán a lakáspiac, ennek megfelelően az árak sem nőttek drasztikusan. Az ingatlan.com árindexe szerint 2023-ban éves szinten 2,7 %-kal emelkedtek az ingatlanárak. 2024-ben ez az érték országosan 7,8 % volt, Budapesten pedig 11,8 %. Az árak azonban nem 2024 végén szabadultak el, a drágulás már 2024 januárjában megindult, tavaly nyártól pedig felgyorsult.

A jelenség egy része tehát érzékelés kérdése. Azért is tűnik most annyira drasztikusnak az emelkedés, mert közel másfél éven keresztül nem változtak jelentősen a lakásárak, az elmúlt egy évben viszont ismét visszaállt a korábbi évek tendenciája. A tavalyi és az idei áremelkedéshez az is hozzájárult, hogy megnőtt a kereslet az ingatlanpiacon, ami szépen lassan elkezdte beérni a kínálatot. Balogh László szerint mostanra már szűkülő kínálatról beszélhetünk, ami azt jelenti, hogy a kereslet felszívja a piacon az elérhető ingatlanok jelentős részét.

A viszonylag alacsony 2023-as lakáspiaci forgalmat több minden is magyarázza. A 2022-ben kilövő, majd 2023-ban több mint 20 %-on tetőző infláció miatt a lakáshitel-kamatok is megugrottak. Ráadásul az emberek kevésbé költöttek, inkább megtakarítottak, befektettek. De nem csak a magas infláció miatt nem volt igazán vonzó opció az ingatlanvásárlás. Az ingatlanok értéke a visszafogott kereslet miatt csak lassan nőtt, miközben az állam nagyon kedvező kamatozású állampapírokat bocsátott ki, amik az ingatlanbefektetéseknél jóval magasabb hozamot garantáltak.

Ennek megfelelően a lakosság megtakarítással rendelkező része akkor inkább állampapírt vett, mint lakást.

2024-ben viszont mérséklődött az infláció, és habár az állampapírok még mindig piacon voltak, az emberek inflációs várakozásainak csökkenésével ismét elkezdett felpörögni a lakáspiac. 2024 vége felé az ingatlan.com szakértője szerint azért emelkedtek még tovább az árak, mert a piac elkezdte beárazni a 2025 elejére várt fokozott keresletet. Ez a jelek szerint meg is érkezett 2025 januárjában, az árakat pedig még feljebb tornázta.

Állampapír-örület

Ugyan már 2024-ben is érzékelhetően felpörgött a lakáspiac és emelkedtek az árak, az igazi örület 2025 januárjában érkezett meg. Az örület egyik kiváltója pedig minden valószínűséggel a kormány által kibocsátott Magyar Állampapír, azon belül is a Prémium Magyar Állampapír (PMÁP).

2025-ben több minden történik az állampapírokkal. Egyrészt a lakossági állampapírok közül csaknem 1800 milliárd forintnyi idén jár le, ez az összeg visszakerül a befektetőkhez. Másrészt a PMÁP esetében a korábbi 17,85–19,1 %-os hozam a január 20-i kamatfizetést követően leesett 3,95–5,2 %-ra, vagyis több mint 10 %-kal csökkent a hozama a prémium állampapíroknak.

Ebben a helyzetben sokan dönthettek úgy, hogy a kamat felvételét követően kiveszik a befektetésüket, hogy valamilyen jövedelmezőbb konstrukció után nézzenek, vagy akár, hogy elköltsék.

Balogh László szerint egyébként az ingatlanvásárlási roham alapját egyértelműen az képezi, hogy Magyarországon, a kelet-közép-európai régió országaihoz hasonlóan nagyon magas a saját lakásban élők aránya. Egy 2020-as Eurostat -felmérés szerint a magyarok 91,3 %-a lakik saját tulajdonú ingatlanban, míg Nyugat-Európában ez az arány 50-70 % környékén mozog. Aki

egyszer saját ingatlanhoz jutott, az nem igazán szeretne visszaköltözni bérleménybe, aki pedig albérletben lakik, az arra törekszik, hogy saját tulajdonú ingatlanja legyen. Itthon tehát hatalmas a kereslet az ingatlanokra, ennek pedig természetes következménye, hogy magasak az ingatlanárak. (forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2025/02/02>)

A 2025-es tavaszi hónapok ingatlanpiaci folyamatai világosan jelzik, hogy változott a helyzet, a befektetési célú vásárlások csökkennek, miközben újra megerősödik a saját célú lakhatás iránti kereslet. A Zenga legfrissebb keresési statisztikái alapján májusra látványosan átalakult a piac szerkezete, és ez nem csupán a tranzakciók számán, hanem a keresett ingatlantípusokon, méreteken és földrajzi preferenciákon is érzékelhető.

Visszahúzó befektetők, új fókuszban a lakhatás

Az ingatlanportál ügyvezetője szerint a keresések számának visszaesése mellett legalább ilyen fontos, hogy a keresési célok is átalakulnak. Míg az év elején még erőteljes befektetői aktivitás jellemezte a piacot, májusra egyre több kereső jelent meg, aki saját célra, lakhatási szándékkal keres ingatlant.

„Az adatainkból a keresésszám csökkenése mellett az is látszik, hogy az ingatlanpiaci kereslet szerkezete átalakulóban van és a lakhatási funkció újra előtérbe kerül.” – hangsúlyozta az ingatlankeresési preferenciákat az ügyvezető.

A vásárlók döntő többsége most felújított vagy újszerű, 2–3 szobás lakóingatlanokat keres, mégpedig maximum 50 millió forintos keretösszeggel. Ezzel szemben a felújítandó lakások iránti érdeklődés elenyésző, csupán 3 százalék pedig ezek ára jóval kedvezőbb.

Még mindig emelkednek a lakások árai

Bár a keresleti fókusz változott, az árak nem követték le látványosan ezt az átrendeződést. A zenga.hu adatai szerint:

- A használt lakások négyzetméterárai 26 százalékkal,
- A családi házak árai 10 százalékkal emelkedtek a tavalyi év hasonló időszakához képest.

Ez továbbra is azt jelenti, hogy a központban található ingatlanok négyzetméter ára egy millió fölött van. Pesten a kiemelt lakások már 1,5 milliós ár felett vannak állapottól függően. Budán az áremelkedés jelentősebb és megközelíti a kétmillió négyzetméter árat az ingatlanoknál. A kereslet továbbra is élénk maradt a megfelelő állapotú, azonnal költözhető ingatlanok iránt. A garzonok helyett most az 50–60 m²-es, illetve 80–100 négyzetméter, 2–3 szobás lakások a legnépszerűbbek.

Budapesti trendek, a belváros háttérbe szorul?

Érdekes, hogy a belvárosi kerületek népszerűsége úgy tűnik csökkent. Bár továbbra is keresettek a jó lokalizációjú központi helyeken található lakások, amelyek nem a turista központokban vannak. Új fókusz is előtérbe kerül, a külsőbb, élhetőbb, jól közlekedő területek kerültek, amelyeknek a közlekedése is jó. A legtöbb keresés jelenleg a XIII., XI. és IV. kerületekre irányul. A IX. kerület tömbrehabilitációs része továbbra is kiemelt helyen szerepel a lakáskereső körében, nemcsak a kerület könnyű megközelíthetősége miatt. A sok és jó parkkal körbevett házak és a régi tömbrehabilitáció okos megoldásaival egy élhető és családközpontú területet talál, aki a városi életet szereti, de nyugodt életvitelben.

Belvárosi tetőtéri lakásokra jellemző ingatlanpiaci megállapítások

A belvárosi tetőtéri lakások árai Budapesten általában magasabbak, mint az országos átlag, és közelítenek az új építésű lakások áraihoz. A keresletet befolyásolja a panoráma, a fényviszonyok és a zajmentesség, de hátrány lehet a nyári túlmelegedés és a lift hiánya. Előnye lehet még a csendesebb környezet és az egyedi hangulatos terek. Hátrányai közé sorolható a korlátozott belmagasság, ferde falak, vagy jogi szempontból a társasházak esetében a tulajdonostársak beleegyezése, illetve a magasabb építési költség, tetőszerkezet, földem megerősítése, és a megfelelő szigetelés.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás természetben használaton kívül álló helyiség. Alternatív hasznosíthatósága lakás.

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

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

A 34104/0/A/32 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 31 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel azonban a jelenlegi raktár megnevezésre, nettó értéket számolunk.

Az ingatlan jogilag rendezettnek tekintjük.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összahas.1.	Összahas.2	Összahas.3.	Összahas.4.	Összahas.5.
Cím	1077 Budapest, Csányi u. 7. padlástér	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Peterdy u.	VI. ker. Külső-Terézváros Eötvös u	VIII. ker. Józsefváros Bródy S.u.	VIII. ker. Józsefváros Homok u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros
HRSZ	34104/0/A/32					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	31	40	26	30	27	33
Adásvétel /bruttó hird.ár (Ft)		11 500 000	9 990 000	15 000 000	16 000 000	17 900 000
Adásvétel /nettó ár (Ft)		9 055 118	7 866 142	11 811 024	12 598 425	14 094 488
Infó forrás		adásvétel	ingatlan.com/ 34500212	ingatlan.com/ 32967335	ingatlan.com/ 34711573	ingatlan.com/ 34452744
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	363 267	226 378	302 544	393 701	466 608	427 106
Áz ingatlan megnevezése	raktár	raktár	raktár	műhely	raktár	raktár
Jogi helyzet	albetét	albetét	albetét	albetét	albetét	albetét
Építés/Felújítás éve	1893	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot épület	teljesen felújítandó	felújítandó	belső bejárat; üres, felújítandó	bejárat lépcsőházból felújítandó	utcai bejáratú, 1 szoba, konyha, zuh+WC; felújított	utcai bejáratú, 1 szoba, konyha, zuh+WC; felújítandó
Szint	padlástér	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén
Tájolás	világítóudvarra néz	ablaka utcára néz	ablaka utcára néz	ablaka utcára néz	ablaka utcára néz	ablaka utcára néz
Lift	Lift nélküli	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs
Fűtés	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Víz-csatorna	van	nincs	van	nincs	van	van
Gáz	Nincs	nincs	nincs	nincs	van	van
Villany	van	van	van	van	van	van
adásvétel/kínálat időpontja		2023.IV.név	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó
Infláció/kínálati korrekció		15%	0%	0%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	352 184	260 335	302 544	393 701	419 948	384 395
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Építési kor	1893	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- lift	Lift nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	31	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	albetét	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtés	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -10%
Közművek	van	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Tájolás (hasznosíthatóság)	világítóudvarra néz	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló -5%
Egyéb	padlástéri elh.	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		5%	0%	0%	0%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	347 100	273 351	302 544	393 701	419 948	345 956
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:					347 100 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					31,00 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					10 760 100 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					10 800 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan jelenlegi állapotában bérbeadásra nem alkalmas, ezért a hozamszámítást nem alkalmaztuk. A 25/1997 PM rendelet szerint meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása.

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	10 800 000	100%	10 800 000 Ft
Végző forgalmi érték:			10 800 000 Ft

Következtetések:

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja.

a
1077 Budapest, Csányi utca 7. tetőtér R-3. alatti 34104/0/A/32 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült

Nettó forgalmi érték kerekítve:

10 800 000,- Ft, azaz tízmillió-nyolcszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

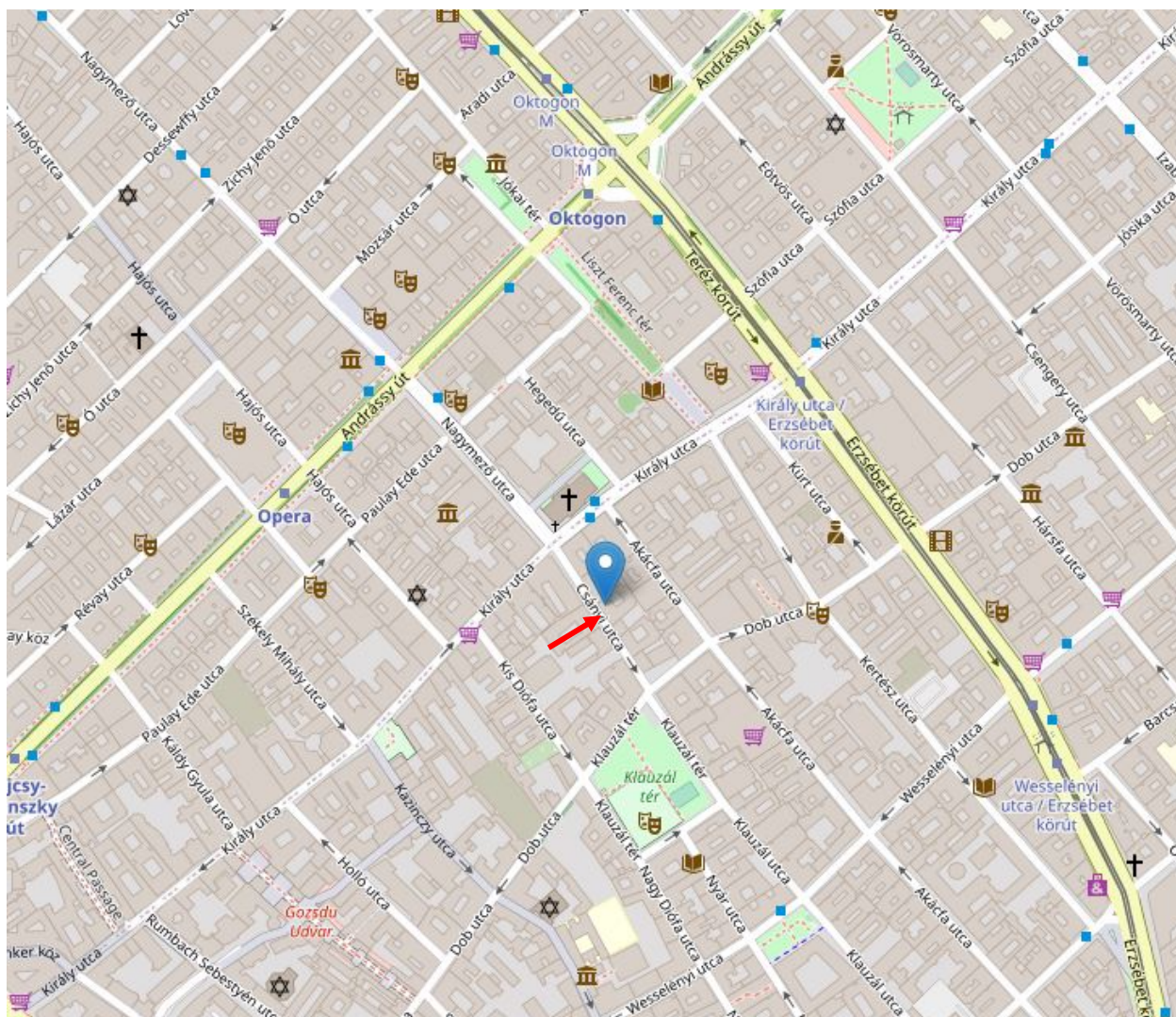
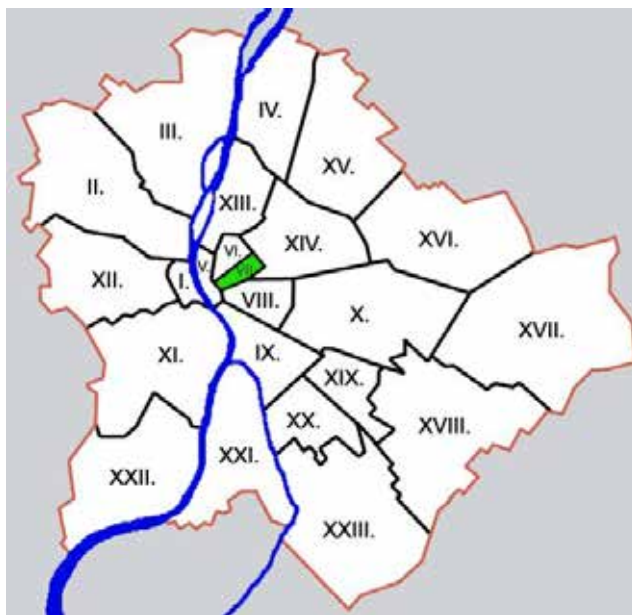
Budapest, 2025. május 22.

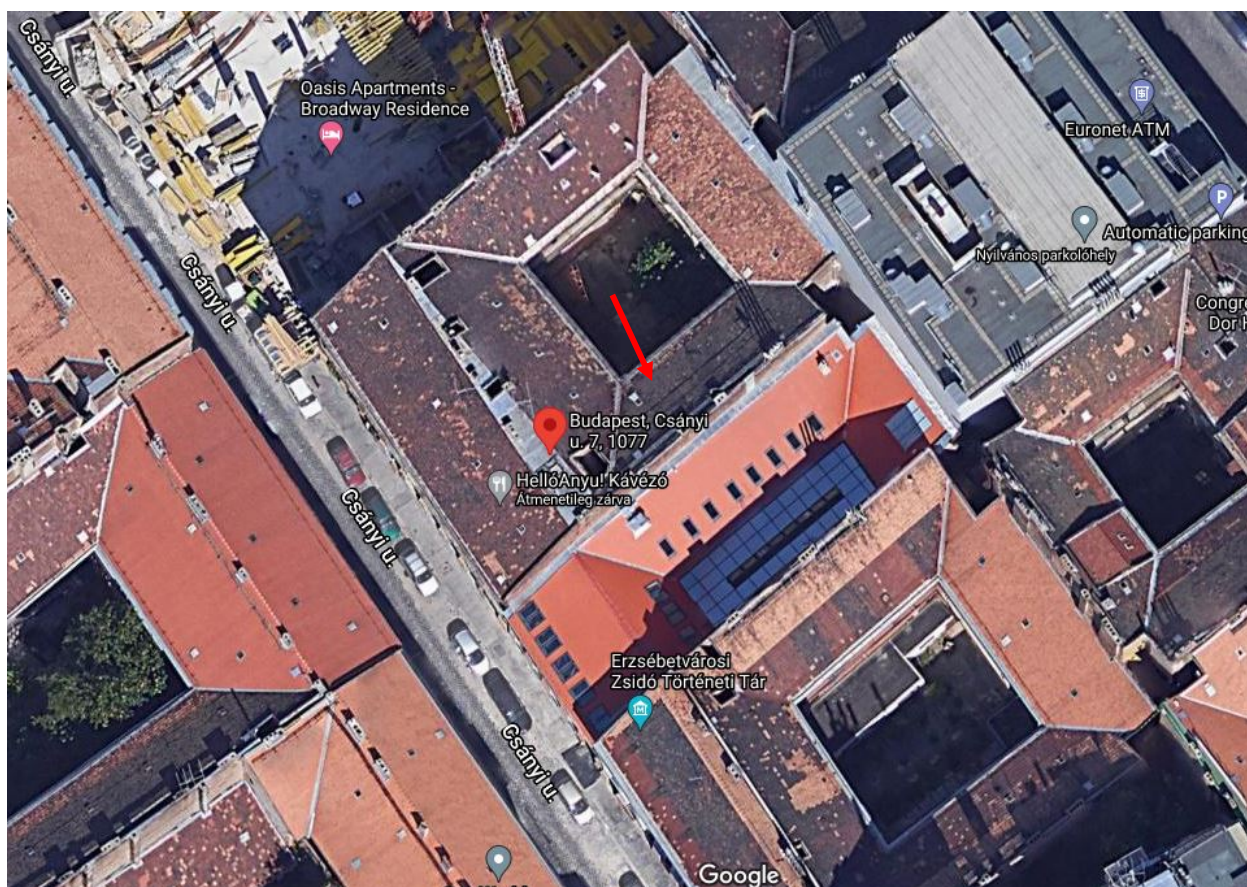

Kriszánky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.




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

Térképrészletek





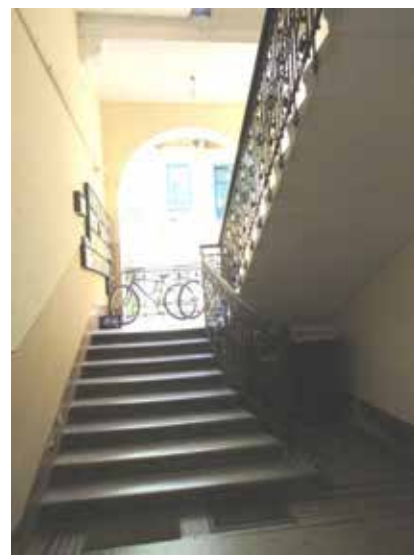
FOTÓMELLÉKLET



utcakép – környezet



utcakép



kapualj és főlépcsőház



udvari homlokzatok



melléklépcső



lépcsőház - értékelt ingatlan bejárata



értékelt ingatlan bejárata



2 helyiség



1 helyiség



2 helyiség



zuhanyzó+WC



zuhanyzó+WC



villanyóra helye

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129558/2025

2025.05.13

BUDAPEST VII.KER.**Belterület 34104/0/A/32 helyrajzi szám**

1077 BUDAPEST VII.KER. Csányi utca 7. tetőtér. ajtó:R-3,

I. RÉSZ**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	31	0 0	157/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 43178/1/1999/1999.01.22

1. bejegyző határozat: 43178/1/1999/99.01.22

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 43178/1/1999/99.01.22

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

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

7. 2.

CSÁNYI u. 7.

1

EZEN OKMÁNY

a

Budapest, VII. kerület

Csányi utca 7. hrsz: 34104. számú telken lévő lakóépület

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése:

Budapest, VII. kerület

Helyrajzi száma:

34104

Készült: 1998. június hónapban.

2

1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 34.104 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. VII. ker. Csányi utca 7. sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1997. évi CLVII. tv. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

társasházzá

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek a következő bekezdésben foglaltakból adódó értelem szerinti korlátozással, azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi CLVII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák:

Az ingatlanra R-35348 számú Részletes Rendezési Terv hatálya áll fenn, mely az 1-től 14-ig albetéteket érinti és azokat Erzsébetváros Önkormányzata az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 46. § b) bekezdésének figyelembevételével nem idegeníti el. Az ingatlant érintő RRT megvalósítása folytán - az ebből adódó változásokra tekintettel - az Alapító Okirat módosítása szükséges. Jelen Alapító Okirat rendelkezései az RRT maradéktalan megvalósítása kötelezettségével összefüggésben értelmezendő.

II.

KÖZÖS TULAJDÓN

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések.

- I. Hrsz. 34104.sz. alatti telek: 931 m²
- II. Alap és felmenő teherhordó falak, lépcsőházi falak, lakáscsúszó és határoló falak, kémények, telekhatároló fal, udvari falazott kerítések és légudvari mellvédfalak
- III. Közbenő födémek burkolat nélkül, zárófödémek burkolattal, egyéb szerkezetek (Koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, függőfolyosók, lépcsők szerkezetei, korlátok.
- IV. Tetőszerkezetek és héjalásuk.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádógok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).

3

- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdiszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazóvezetékeig, a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- X. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési.
- XII. Gázbekötés, gázfővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XIII. Az épület valamennyi fentiekben meg nem jelölt berendezési és felszerelési tárgyai, belcértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárok, vasalatok, stb.)

PINCE:

XIV.	Pincelépcső:	5,99 m ²
XV.	Közlekedő:	13,57 m ²
XVI.	Pincelépcső:	6,41 m ²
XVII.	Közlekedő:	20,01 m ²

FÖLDSZINT:

XVIII.	Udvar:	217,26 m ²
XIX.	Kapualj:	33,92 m ²
XX.	Lépcsőház 1:	25,83 m ²
XXI.	Lépcsőház 2:	10,49 m ²
XXII.	Pincelépcső:	8,26 m ²
XXIII.	Pincelépcső:	2,36 m ²
XXIV.	Légudvar:	2,56 m ²
XXV.	Légudvar:	3,75 m ²

I. EMELET:

XXVI.	Lépcsőház 1:	18,97 m ²
XXVII.	Lépcsőház 2:	10,49 m ²
XXVIII.	Függőfolyosó:	57,95 m ²
XXIX.	Közös Wc:	2,36 m ²
XXX.	Légudvar:	0,70 m ²
XXXI.	Légudvar:	11,32 m ²
XXXII.	Légudvar:	3,43 m ²
XXXIII.	Légudvar:	0,85 m ²
XXXIV.	Légudvar:	0,85 m ²
XXXV.	Légudvar:	2,21 m ²
XXXVI.	Légudvar:	10,50 m ²

4

II. EMELET:

XXXVII. Lépcsőház 1:	18,97 m ²
XXXVIII. Lépcsőház 2:	10,49 m ²
XXXIX. Független folyosó:	57,95 m ²
XL. Közös WC:	4,43 m ²
XLI. Légudvar:	4,20 m ²

PADLÁSTER:

XLII. Lépcsőház:	9,36 m ²
XLIII. Padlástér:	617,66 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkorai tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnal feltüntetett hányadrész arányában.

III.KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei - közös tulajdonban maradó vagyont részek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseivel együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

Az ingatlanra R-35348 számú Részletes Rendezési Terv hatálya áll fenn, mely az 1-től 14-ig albérlőket érinti és azokat Erzsébetváros Önkormányzata az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 46. § b) bekezdésének figyelembevételével nem idegeníti el.

- 1.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 1. számmal jelölt Pincészinon lévő R-1. szám alatti 6 (hat) raktárból, közlekedőből, előtérből álló 88,37 m² kerekítve 88,00 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 445/10.000 tulajdoni hányad.
- 2.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 2. számmal jelölt Pincészinon lévő R-2. szám alatti raktárból álló 53,58 m² kerekítve 54,00 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 273/10.000 tulajdoni hányad.
- 3.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 3. számmal jelölt Pincészinon lévő Övőhely 1. szám alatti 6 (hat) tartózkodóból, közlekedőből, előtérből, kibúvóból és to.-ból álló 144,20 m² kerekítve 144,00 m² alapterületű Övőhely, valamint a közös tulajdonból 728/10.000 tulajdoni hányad.
- 4.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelzett pincészinon lévő T-1. szám alatti 3 (három) közlekedőből, 7 (hét) tárolóból, 5 (öt) fűtőeszközből, vizóra helyiségből és lépcsőházból álló 184,36 m² kerekítve 184,00 m² alapterületű tárolóhelyiség, valamint a közös tulajdonból 930/10.000 tulajdoni hányad.
A jelen ingatlan eddigi használói részére az Erzsébetvárosi Önkormányzat a

7

álló 44,03 m² kerekítve 44,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 223/10.000 tulajdoni hányad.

- 27.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 27. számmal jelzett II. emeleten lévő II.-17. szám alatti szobából, konyhából, előszobából, kamrából, fürdőszobából álló 48,60 m² kerekítve 49,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 248/10.000 tulajdoni hányad.
- 28.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 28. számmal jelzett II. emeleten lévő II.-18. szám alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 41,25 m² kerekítve 41,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 207/10.000 tulajdoni hányad.
- 29.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 29. számmal jelzett II. emeleten lévő II.-19/a. szám alatti szobából, konyhából, előszobából, kamrából, fürdőszobából álló 43,25 m² kerekítve 43,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 217/10.000 tulajdoni hányad.
- 30.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 30. számmal jelzett II. emeleten lévő II.-19. szám alatti 2 (kettő) szobából, konyhából, előszobából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló 80,17 m² kerekítve 80,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 404/10.000 tulajdoni hányad.
- 31.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 31. számmal jelzett II. emeleten lévő II.-20. szám alatti 2 (kettő) szobából, konyhából, előszobából, kamrából, fürdőszobából, fürdőből, WC-ből álló 76,95 m² kerekítve 77,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 389/10.000 tulajdoni hányad.
- 32.) A budapesti VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a tervrajzon 32. számmal jelölt Tetőszinten lévő R-3. szám alatti 1 (egy) raktárból, WC-ből álló 30,82 m² kerekítve 31,00 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 157/10.000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000 azaz tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

Megjegyzés: A kerekített négyzetméter lett figyelembe véve a tulajdonhányad számításnál.

IV.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat a Földhivaltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XLIII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlant érintő Részletes Rendezési Terv végrehajtása után jelen Alapító Okirat módosítást igényel.

16

1. A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervnek.
2. Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977.évi CLVII. tv. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.
3. A társasháztulajdonra az 1977.évi CLVII. tv.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
4. Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra, ill. azok jogutódaira kihatnak.
5. A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető. Gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. Ezzel ellentétes rendelkezés harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
6. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű / sortartásos / kezesség szabályai szerint.
7. A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye

Budapest, 1998.


 Budapest, VII. kerületi Erzsébetváros
 Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
 Bp. VII. Erzsébet krt. 6.
Cellan: 19

Ellenjegyezte: *n. János*

