

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Almássy tér 7. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
33732/0/A/25 helyrajzi számú
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	11
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	11
5.2. A telek bemutatása	12
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	13
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	16
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	18
6.5. Végső forgalmi érték megállapítása	21
MELLÉKLETEK	22
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
felmérési alaprajzi	
társasházi alapító okirat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Almássy tér 7. tetőszint		
Helyrajzi szám:	33732/0/A/25		
Megnevezése tul.lapon:	raktár		
Területe (tul.lap):	195 m ²	eszmei hányad	1751/ 10000
Értékelés tárgya természetben	üres padlástér		
Értékelt terület:	195 m ²		

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés 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, Almássy tér 7. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
33732/0/A/25 hrsz-ú raktár megnevezésű ingatlan becsült**

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

51 300 000,- Ft, azaz ötvenegymillió-háromszázezer Ft

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

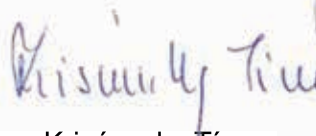
A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfatörvény *nem tesz különbséget lakóingatlan 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
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 értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, a tetőtér felmérési, a társasház alapító okiratot, az ingatlant a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
Jelen szakvélemény a 2021.07.30 fordulónappal készült értékebecslés 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, az értékesítésre szánt padlástér tulajdonjoga szabadon átruházható, sem műszaki, sem jogi akadálya nincs az értékesítésnek. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. *Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.*
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 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-értékebecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati 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 igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az érték módosító tényezők érték módosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

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

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) (természetben:)	1077 Budapest, Almássy tér 7. tetőszint		
	1077 Budapest, Almássy tér 7. tetőszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33732/0/A/25		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	195 m ²	eszmei hányad	1751 10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/7. VII. ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház – Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellék-helyiségek		
Terhelések:	nem tartalmaz		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33732/0/A/25 hrsz-ú, 195 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben a társasház használaton kívüli üres padlástere.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (2000. decemberében készült irat, nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.).

A vizsgált albetét nem a teljes tetőteret foglalja magába, csak az épület utcai szárnyának egy részét.

A 25. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 25. sorszám alatti, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **tetőtérben lévő** összesen 195,11 m² **kerekítve 195,00 m² alapterületű raktár** a közös tulajdonból 1751/10.000 hányad.

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

Az ingatlan tulajdoni lapja és az OÉNY – Védett ingatlanok nyilvántartása alapján az ingatlan nem áll védetség alatt.

Az ingatlant jogilag rendezettnek tekintjük.

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:



	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 területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legnagyobb beépítettségnek alapterülete (m)	legnagyobb beépít- tettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb színt-szám alapterülete (db)	legnagyobb színt-szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
3			neve	jele								
4			nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (c 80)	20	K (5)	K (c)

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 eseteit.

(2)* A városképi hangsúlyok, kiemelések, tornyok eredeti állapot szerint visszaépíthetőek.

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.

8. Udvar

22. § (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenéző udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.

(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar - szabad keresztmetszetében - az 50 m^2 -t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: U_{hm1} , az alacsonyabbik: U_{hm2}) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „ $0,2 \times U_{hm1} + 0,4 \times U_{hm2}$ ” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.

23. § (1) Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:

a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;

b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül
nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.

(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.

(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.

(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból - övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában - a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.

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:

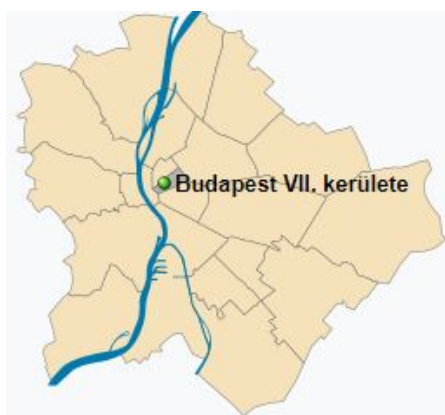
a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

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

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 lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Középső Erzsébetváros nevű részén, az Almássy tér 7. szám alatt lévő társasházban található, az Almássy tér, a Tivadar utca, a Szövetség utca és a Dohány utca által határolt tömbben, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. A Blaha Lujza tértől kb. 600 m távolságra fekszik. Az ingatlan előtti terület gépkocsiktól elzárt rész, csak gyalogos forgalom van. Az ingatlan kis forgalmú, egy irányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

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.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház szabályos alakú, sík felületű közbenső telken épült, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A telken egy utcafronton álló, zárt sorú, „U” alakú beépítésű, fsz.+3 emeletes épület található. A kis területű belső udvart, a szinte hátsó telekhatárra épített szomszédos ház tűzfala még jobban összenyomja érzetileg. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zárt sorú, „U” alakú beépítésű, p+fszt.+3 emelet+padlástér szintosztású, egy lépcsőházas, lift nincs. A pincészinthez: közös tárolók vannak, a földszinten: üzlet, iroda és raktár, az I. emeleten: lakások és egyéb helyiség, a többi szinten lakások, az épület padlástérében, pedig a vizsgált raktár megnevezésű ingatlan található.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	feltételezzük, hogy vegyes sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserép fedés
Lépcső:	1 lépcsőház: 3 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat. illetve klinker téglával díszített
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek,
Padlóburkolat	a belső udvar simított beton
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	nincs



5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tetőtér üres padlástér, a faszerkezetű, szigeteetlen tetőszerkezet és a cserepek látszanak. Az utcafronti szárnyrészén a tetőszerkezet nyeregtető, az oldalhatáron álló szárnyban félnyeregtető került kiépítésre. Az értékelt ingatlan az épület padlástérében található, 195 m² alapterülettel, melyet az épület padlástérében lévő közös tulajdonban lévő padlásfeljárón és szintén közös tulajdonban lévő padlástéren keresztül érhetünk el. A vizsgált raktár természetben nem került leválasztásra. A vizsgált raktár az épület utcai szárnyában található. Szemrevételezés alapján a fa fedélszerkezet korának megfelelő állapotú. Tetőtérben jelenleg semmilyen közmű nem áll rendelkezésre.

A számítások során beépíthető padlástérként került értékelésre. A padlástér beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, építési engedéllyel nem rendelkezik.

Feltételeztük, hogy az övezeti besorolás szerint a padlástér beépíthető, parkoló szám biztosítható, így műszaki akadálya nincs a padlástér beépítésének.

Beépíthetőségre vonatkozó megjegyzések:

2019. március 15-től változott az építési törvény. A jelenlegi építési jog szerint a tetőtérbeépítésre nem kell engedélyt kérni, ha ez nem jár térfogat növekedéssel, azaz amennyiben a tetőszerkezet mérete/formája nem változik, illetve nincs szükség szerkezeti változtatásra.

Ez abban az esetben érvényes, ha saját beruházásban történik a kivitelezés, azaz állami támogatás, banki hitel nélkül.

Amennyiben értékesítésre kerül egy ilyen beépített tetőteres ingatlan, és a vevő hitelt szeretne igényelni, tekintettel arra, hogy nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, kell kérni egy hatósági bizonyítványt, ami igazolja, hogy a tetőtér beépített.

Beépítéskor azonban minden esetben be kell tartani az építésügyi szabályokat és az építkezéshez szükséges előzetes vizsgálatokat (feltárásos statikai vizsgálatok, kötelező földrengésvizsgálat stb.). A 2012-ben bejött EUROCODE statikai szabvány, a korábbi előírásokhoz képest nagyjából 20%-ot emelt a követelményrendszeren.

A tetőtér-beépítés másik fő szabályozó eleme a szintterület volt, mely az összes építményszint bruttó alapterületét jelenti. Mostantól településrendezési szempontból tetőtér-beépítés hasznos alapterületét nem kell beleszámolni a szintterületbe.

Továbbra is be kell tartani az épületmagasságra, homlokzatmagasságra vonatkozó HÉSZ szabályokat! Tehát ha határon van a homlokzatmagasságunk, és csak a tetőtér megemelésével lehetne beépíteni a tetőteret, akkor nem építhetjük be! Hiszen csak a HÉSZ tetőtér-beépítést tiltó szabályait szabad (?) figyelmen kívül hagynunk, a többi paramétert nem!

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az év elején már elszabadult a lakáspiac. Kilőttek 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 beárázni a 2025 elejére várt fokozott keresletet. Ez a jelek szerint meg is érkezett 2025 januárjában, az árakat pedig még feljebb tornázta.

Állampapír-őrület

Ugyan már 2024-ben is érzékelhetően felpörgött a lakáspiac és emelkedtek az árak, az igazi őrület 2025 januárjában érkezett meg. Az őrület 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 állapotától 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?

Érdekeség, 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 kerületet 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 panorama, 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. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
ingatlanon belül nincs parkolási lehetőség, az épület körüli parkolás fizetős övezet	kedvező elhelyezkedés
nem rendelkezik építési engedéllyel, melynek kimenetele bizonytalan	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
a funkcióváltáshoz a társasház hozzájárulása még bizonytalan	masszív teherhordó szerkezet
felvonó hiánya	
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a padlástér beépítés, után korszerűbb és hasznosíthatóbb ingatlan	felújítás közben az épület elöregedéséből származó hibák
a padlástér beépítésének lehetősége lakás céljára, hasonló jellegű ingatlanokat a befektetők előnyben részesítenek,	parkolóhely biztosítása nehézkes
a tetőtéri lakásokra nagy a kereslet, bár kivitelezési költségük általában magasabb egy normál lakás építésénél.	esetleges kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák
A társasház közös tulajdonában lévő padlásfeljáró és szintén közös tulajdonban lévő 96,69 m ² terület hozzá vásárlása a vizsgált tetőtérhez.	Megközelítés biztosítása

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: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 33732/0/A/25 hrsz-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését az 5.4. pontban ismertettek alapján, lakásként értékeljük, a tulajdoni lapon szereplő 195 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel a jelenlegi raktár megnevezésre, nettó értéket számolunk.

Az ingatlan adottságai miatt a korrekciók mértéke - egyes esetekben - az átlagosnál magasabb, meghaladja a 30%-ot, de nem éri el az 50%-ot.

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, Almássy tér 7. tetőszint	VI. ker. Belső-Terézváros Andrásy út	VIII. ker. Józsefváros Kisfaludy u	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VI. ker. Külső-Terézváros
HRSZ	33732/0/A/25					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kinálat)		kinálat	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat
Felép. red. ater. (m2)	195	405	480	448	425	400
Adásvétel /bruttó hird.ár (Ft)		150 000 000	135 000 000	54 000 000	181 310 000	120 000 000
Adásvétel /nettó ár (Ft)		118 110 236	106 299 213	42 519 685	142 763 780	94 488 189
Infó forrás		ingatlan.com/ 34518446	ingatlan.com/ 34402903	oc.hu/ BI000444	ingatlan.com/ 34386129	ingatlan.com/ 34377305
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	236 026	291 630	221 457	94 910	335 915	236 220
Az ingatlan megnevezése	raktár	padlástér	padlástér	padlástér	padlástér	padlástér
Jogi helyzet	önálló albetét	önálló albetét; beépíthető: 5 lakás	önálló albetét/TAO mód. folyam.; beépíthető: 8-12 lakás (3-at meg is vennének az ittlakók)	társasházi osztatlan közös tulajdon, 3 oldalon félnyeregletű; beépíthető: 6-9 lakás	önálló albetét; tervek vannak: 4 duplex loft jellegű ingatlanra	társasházi osztatlan közös tulajdon; nettó beépíth. 695 m2
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1910	~1900	~1900
Állapot épület	felújítandó	közepes	közepes-gyenge	gyenge	közepes	közepes-gyenge
Szint	IV.em./padlástér	IV.szint	IV.szint	V.szint	IV.szint	IV.szint
Övezet	Ln-1/1	Vt-V/VI/4	Vt-V/K-2	Ln-1/1	Ln-1/1	Vt-V/VI/2
beépíthetőség	beép.80%; ép.m.30m; 5 szint	beép.80%; sztm.4,5; ép.m.30m	beép.80%; sztm.4; ép.m.24,m	60%-max.80%; 5 szint	60%-max.80%; 5 szint	beép.80%; sztm.4,5; ép.m.21m
Lift	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs	Lift van	Lift nincs
Építési engedély	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Víz	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Csatorna	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Villany	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
adás-vétel/kinálat időpontja		2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05. hó
Infláció/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	212 424	262 467	199 311	85 419	302 323	212 598
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -10%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- lift	Lift nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Felép. alapter.	195	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%
Jogi helyzet	önálló albetét	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Építési engedély	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	jobb -5%	hasonló 0%
Közművek	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Övezet	Ln-1/1	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség (hasznosíthatóság)	1 szint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		15%	30%	40%	15%	35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	263 042	301 837	259 104	119 587	347 672	287 008
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:					263 042 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					195 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					51 293 190 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					51 300 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú – maradványérték - 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/padlástéréért.

6.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

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

A maradványérték számítás a meglévő hasznos alapterület alapján kerül levezetésre, feltételezésünk alapján, építész alaprajzokkal, építési engedéllyel nem rendelkezik.

Fejlesztés paramétere:

Fejlesztés paramétere:	megnev.	padlástér ter. (m ²)	beépít-hető	bruttó beép.ter. (m ²)	korr.	nettó beép.ter. (m ²)	korr.	hasznos eladható ter. (m ²)	össz. (m ²)	lakás db	
padlástér	tetőtér	195	100%	195	0,90	176	1,00	176	176	2	/átl.88 m ² /
				195		176		176	176	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 rezsioradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmazzák.

Az építési költséget társasházi, városi foghíj, ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében 846.560 Ft/m²-ben határoztuk meg.

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 lakásszámba, a direkt tőkésítés módszerét alkalmaztuk.

Bevételek:

A lakás eladásából várható bevétel a környéken kialakult értékesítési árak alapján került meghatározásra.

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1077 Budapest, Almássy tér 7. tetőszint	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Josika u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Klaúzál u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa u.
HRSZ	33732/0/A/25			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	176 m ²	40	51	51
Adásvétel / nettó hird.ár (Ft)		65 571 429	83 500 000	133 714 286
Infó forrás		ingatlan.com 34749597	ingatlan.com 34693114	ingatlan.com 34071752
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 966 130	1 639 286	1 637 255	2 621 849
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900/2021	2025	2011	2025
Állapot	új építésű tetőtér	újszerű, kétszintes tetőtér; 2 szobás; lift van	újszerű, em.ráép.; 2 szobás; lift van	új ép., 2 szobás; lift van
Szint	tetőtér/3.em.	2.emelet/tetőtér	4. emelet	7. emelet/tetőtér
Fűtési mód /extrák	hőszivattyús fűtés/hűtés	hőszivattyús fűtés/hűtés	elektromos kazán	hőszivattyús fűtés/hűtés
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	udvari	udvari	udvari
adásvétel/kínálat időpontja		2025.05.hó	2025.05. hó	2025.05. hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 867 823	1 557 321	1 555 392	2 490 756
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900/2021	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Felép. alapter.	176 m ²	kisebb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	tetőtér/3.em.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	új építésű tetőtér	hasonló 0%	rosszabb 10%	jobb -20%
Fűtési mód	hőszivattyús fűtés/hűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		0%	5%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 686 183	1 557 321	1 633 162	1 868 067
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			1 686 183 Ft/m ²	
BECSÜLT PIACI FAJLAGOS ÉRTÉK KEREKÍTVE:			1 700 000 Ft/m ²	

A padlástér értékének maradványértéken történő számítása:

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 eladható alapterület			195	m ²
Fejleszthető beépíthető alapterület			195	m ²
				m ²
Eladható nettó terület			176	m ²
Értékesítési ár Funkció 1. Ft/m ²	1 700 000	Ft/m ²	298 350 000	Ft
Értékesítési ár Funkció 2.	0	Ft/m ²	0	Ft
		Ft/m ²	0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			298 350 000	Ft
A fejlesztés költségei				
Fejleszthető beépíthető alapterület			195	
Bontás és előkészítés			6 000 000	Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m ²	846 560	Ft/m ²	165 079 200	Ft
Építési költségek Funkció 2.	0	Ft/m ²	0	Ft
		Ft/m ²	0	Ft
Közműfejlesztési előirányzat			10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>			181 079 200	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0	10 864 752	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	5	9 053 960	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	5 432 376	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	8	16 514 423	Ft
Fejlesztői profit	A fejl. ktg-re vetített %	10	18 107 920	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			241 052 631	Ft
A fejlesztés maradványértéke			57 297 369	Ft
A megszerzés költségei		0,0	0	Ft
A padlástér nettó maradványértéke			57 297 369	Ft
A padlástér nettó maradványértéke kerekítve			57 300 000	Ft

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	51 300 000	100%	51 300 000 Ft
Hozamalapú módszer	57 300 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			51 300 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek (eltérés 10%), de azonos nagyságrendet képviselnek.


A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
**1077 Budapest, Almássy tér 7. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
 33732/0/A/25 hrsz-ú raktár megnevezésű ingatlan becsült**

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

51 300 000,- Ft, azaz ötvenegymillió-háromszázezer Ft

Budapest, 2025. május 22.

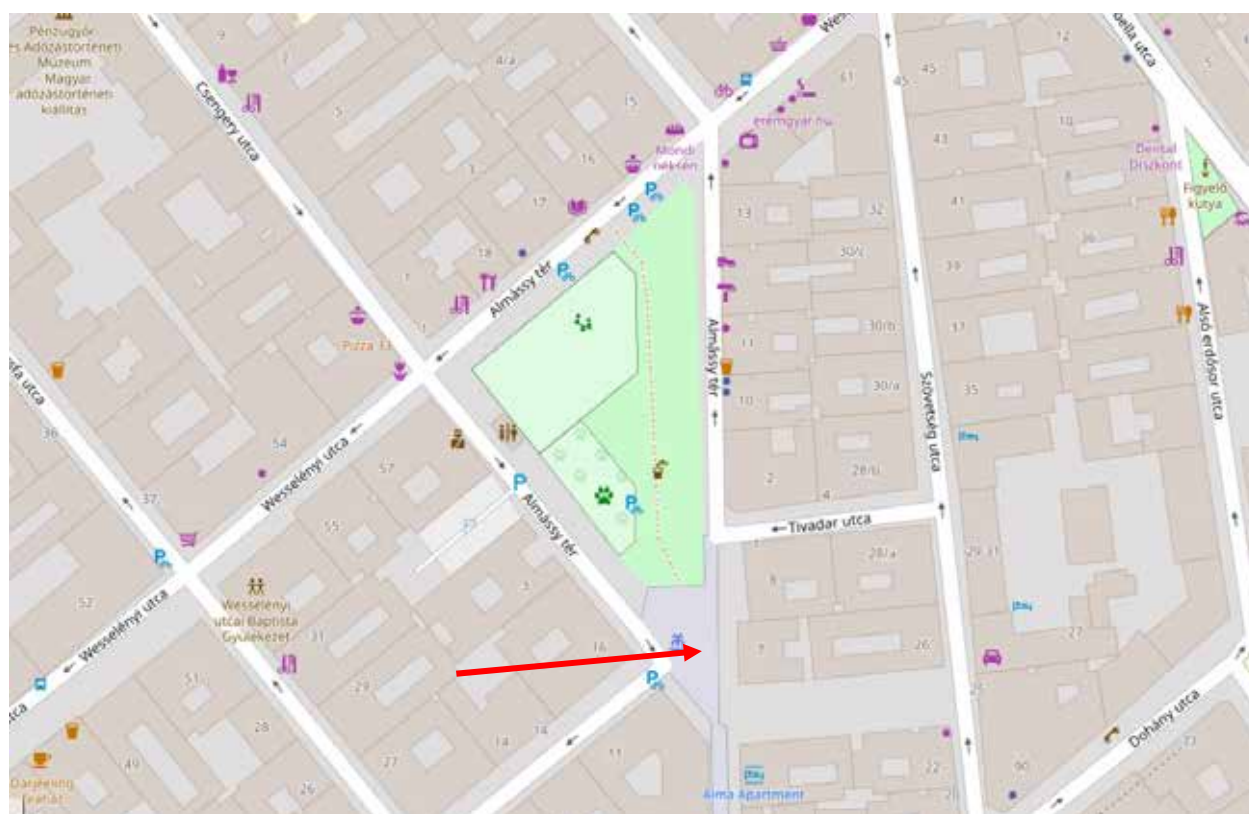
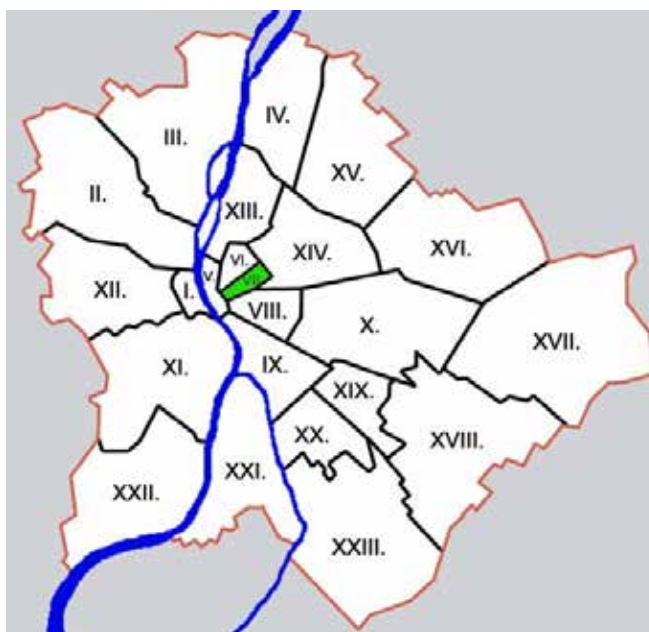



Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.



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

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET



Utca kép, környezet



Szomszédos épületek



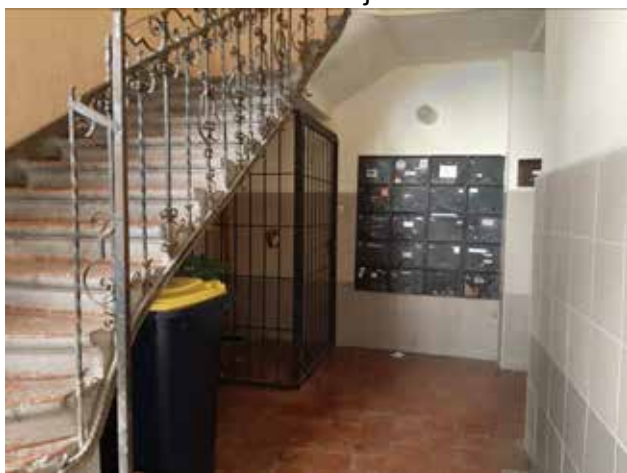
Épület utcai homlokzat



társasház bejárata



kapualj



lépcsőház



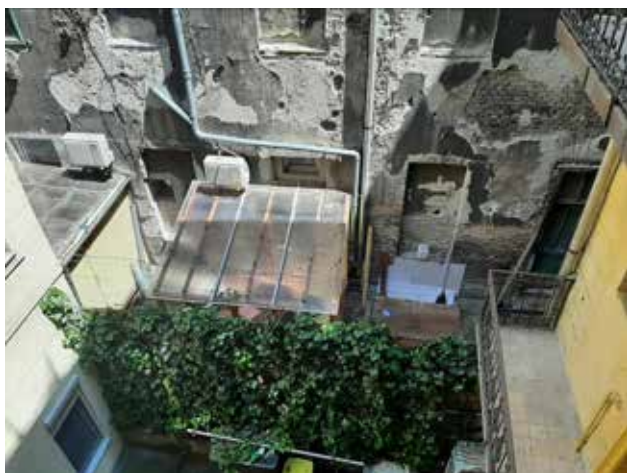
lépcsőház



udvari homlokzat



udvari homlokzat – padlástér feljárat



belső udvar + szomszédos épület homlokzata



udvari homlokzat – padlástér feljárat



melléklépcsőház – padlástér bejárata



padlástér bejárata



padlástérbe vezető lépcső



padlástérbe vezető lépcső



padlástér



padlástér



padlástér



padlástér



padlástér



padlástér

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129552/2025

2025.05.13

BUDAPEST VII.KER.**Belterület 33732/0/A/25 helyrajzi szám**

1077 BUDAPEST VII.KER. Almássy tér 7. tetőszint. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	70	2 0	341/10000	magán
Bejegyző határozat:			törölő határozat: 122414/1/2001/01.05.03	
raktár	195	0 0	1751/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 122414/1/2001/01.05.03				

✎ törölő határozat: 122414/1/2001/01.05.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 122414/1/2001/01.05.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

IRÉSZ

✎ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 113435/2/1997/97.06.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 136272/1991./X.1./

törölő határozat: 113435/2/1997/97.06.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Fenyőházi Károly

szül. : 1942

a.név : Magyar Mária

cím : 1070 BUDAPEST VII.KER. Dohány utca 88. 111.16/a.

✎ tulajdoni hányad: 2/3 törölő határozat: 122414/1/2001/01.05.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 113435/2/1997/97.06.16

törölő határozat: 122414/1/2001/01.05.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kű Marianna

szül. : 1971

a.név : Szőke Mária

cím : 2030 ÉRD Pelikán utca 12.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129552/2025

2025.05.13

BUDAPEST VILKER.

Belterület 33732/0/A/25 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

6. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 105667/1/1999/99.04.16
bejegyző határozat, érkezési idő: 113435/2/1997/97.06.16
törlő határozat: 105667/1/1999/99.04.16

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Szudor János
szül. : 1968
a.név : Soós Katalin
cím : 1130 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 69. IV/11.

6. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 122414/1/2001/01.05.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 105667/1/1999/99.04.16
törlő határozat: 122414/1/2001/01.05.03

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : KÜ Marianna
szül. : 1971
a.név : Szőke Mária
cím : 1074 BUDAPEST VII.KER. Dohány utca 88 III. 16/A

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 122414/1/2001/01.05.03
jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 40006/1993.01.27
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 117589/1/1997/97.06.24
törlő határozat: 105633/1/1999/99.04.16

Jelzálogjog 400 000 FT, azaz négyszázezer FT és járulékai erejéig.
jogosult:
név: OTP VII.KERÜLETI FIÓKJA
cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Király utca 47.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 117589/1/1997/97.06.24
törlő határozat: 105633/1/1999/99.04.16

Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/1.
jogosult:
név: OTP VII.KERÜLETI FIÓKJA
cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Király utca 47.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3 / 3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129552/2025
2025.05.13

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33732/0/A/25 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

☛ bejegyző határozat, érkezési idő: 105633/1/1999/99.04.16

törölő határozat: 122414/1/2001/01.05.03

Jelzálogjog 400 000 FT, azaz négyszázezer FT és járulékal erejéig.

Az 1994. április 14-én kelt kérelem alapján az ingatlan 2/3-ad részére kéri a kölcsön bejegyzését .117589/1997. számú határozat kiigazítását kérték .ása.

utalás: II /4.

jogosult:

név: OTP VII.KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Király utca 47.

☛ bejegyző határozat, érkezési idő: 105633/1/1999/99.04.16

törölő határozat: 122414/1/2001/01.05.03

Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/3.

jogosult:

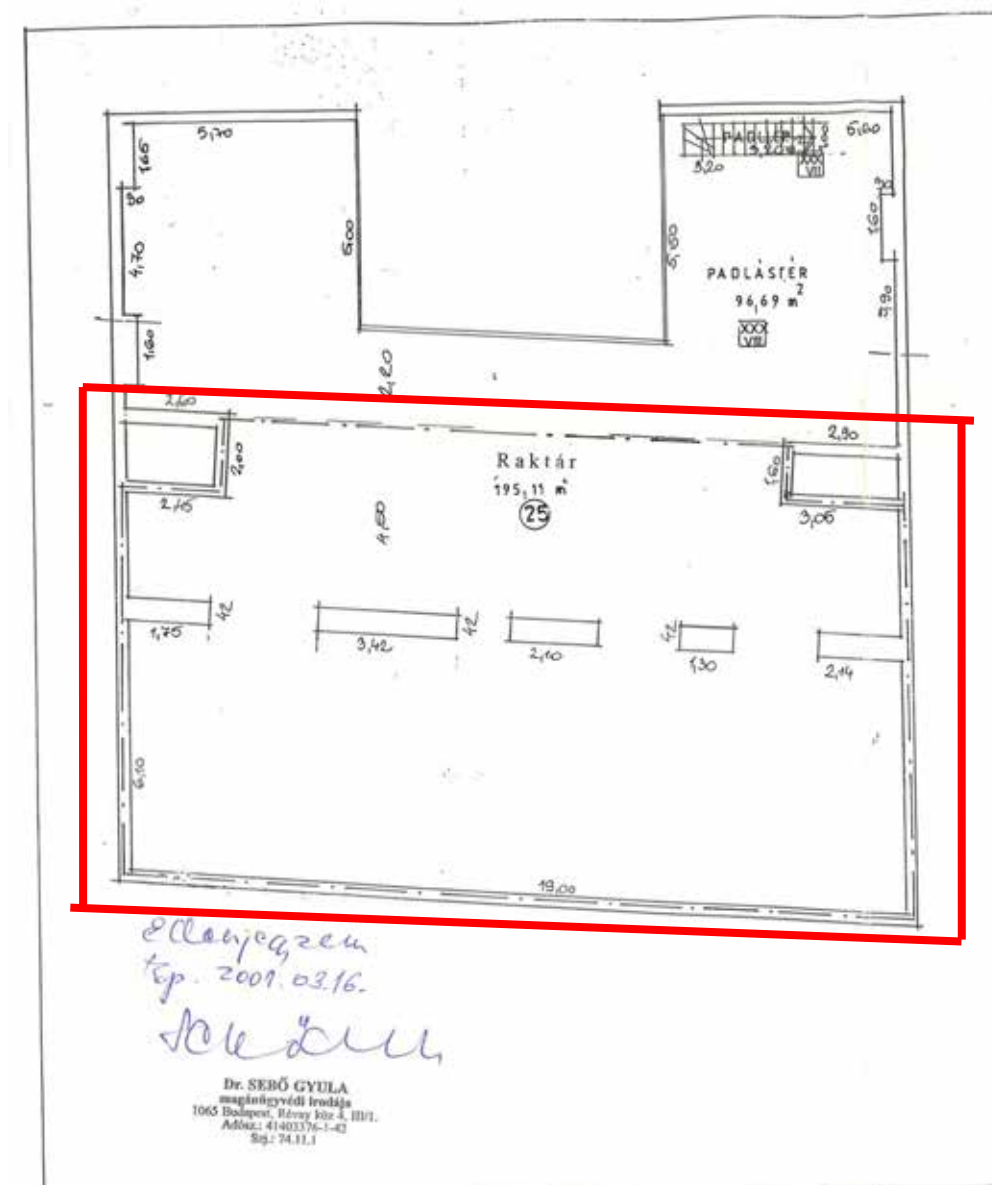
név: OTP VII.KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Király utca 47.

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

ALAPRAJZ



KÜLÖN TULAJDON
25 RAKTÁR

195,11 m²

KÖZÖS TULAJDON



PADLÁSLÉPCSŐ

320 m²



PADLÁSTER

96,69 m²

DOLLAR LAND KFT BRVI. ANDRÁSSY ÚT 52.	E 6
BP VII. ALMÁSSY tér 7.	HRSZ. 33 73 2
TETŐTÉR FELMÉRÉS ALAPRAJZ	M 1:100
FELMÉRŐ SZABÓNÉ ÉR TERV	2000. NOVEMBER

ALMÁSSY TÉR 7.

Bejegyezve a Bp VII. ker.
33732/0/A/25 helyrajzi
számú ingatlanon
telken lévő lakóépület

EZEN OKMÁNY

a

Budapest, VII. kerület

Almássy tér 7. hrsz: 33732 számú telken lévő lakóépület

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése:

Budapest, VII. kerület

Helyrajzi száma:

33732

Készült: 2000. december hónapban

DOLLAR LAND Fejlesztési Kft.

Dr. SEBŐ GYULA
magánügyvédi irodája
1065 Budapest, Révay köz 4. III/1.
Adósz.: 41403376-1-42
Szj.: 74.11.1

2

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, amely a 33732 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 362 m² területű, természetben a 1077 Budapest, VII. ker. Almássy tér 7. szám alatti házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, az 1993. évi LXXVIII és az 1997. évi CLVII törvény alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház közös neve: Almássy tér 7. szám alatti társasház. A társasház öröklakásai és egyéb helyiségei 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 6, 12, 25. sz. albetét kivételével – a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak, egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és az alább I-XXXVIII. sorszám felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Hrsz: 33732. sz. alatti telek: 363.00 m²
- II. Alap és felmenő teherhordó falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, udvari falszerkezetek, kémények.
- III. Közbenso 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 asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádógok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések.)
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágazatvezetéke és berendezési tárgyai.


Dr. SEBŐ GYULA
magánügyvédi irodája
1065 Budapest, Révay köz 4. III/1.
Adósz.: 41403376-1-42

3

- 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 berendezései.
- XII. Gázbekötés, gáz fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XIII. Az épület valamennyi fentiekben meg nem jelölt berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárok, vasalatok, stb.)

PINCESZINT:

XIV.	Közlekedő + tárolók	27,39 m ²
XV.	Tárolók	13,20 m ²
XVI.	Közlekedő	9,68 m ²
XVII.	Tárolók	20,27 m ²
XVIII.	Közlekedő	12,42 m ²
XIX.	Közlekedő + tárolók	12,94 m ²
XX.	Közlekedő + tároló	30,49 m ²
XXI.	Pincelépcső	2,88 m ²

FÖLDSZINT:

XXII.	Pincelépcső	3,52 m ²
XXIII.	Udvar	55,50 m ²
XXIV.	Kapualj	19,14 m ²
XXV.	Lépcsőház	15,20 m ²

I. EMELET:

XXVI.	Lépcsőház	15,20 m ²
XXVII.	Függőfolyosó	20,25 m ²
XXVIII.	Légudvar	3,60 m ²
XXIX.	Légudvar	2,76 m ²

II. EMELET:

XXX.	Lépcsőház	15,20 m ²
XXXI.	Közös WC	1,85 m ²
XXXII.	Függőfolyosó	20,25 m ²

Handwritten signature/initials

4

III. EMELET:

XXXIII.	Lépcsőház	15,20 m ²
XXXIV.	Függőfolyosó	20,25 m ²
XXXV.	Közös WC	4,22 m ²
XXXVI.	Padláslépcső	1,20 m ²

TETŐTÉR:

XXXVII.	Padláslépcső	3,20 m ²
XXXVIII.	Padlástér	96,69 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz tízezer/tízezer eszmei hányadból áll.

A közös tulajdon számításának alapja a lakások és egyéb bérlemények négyzetméterben mért alapterülete. A közös tulajdonként felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.**KÜLÖN TULAJDON**

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei - a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának, használati jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseivel együtt az alábbiak szerint.

1. Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló, **utcai bejáratú**, 2-2 (kettő-kettő) előtérből, üzlettérből, 1-1 (egy-egy) kazántérből, közlekedőből, öltözőből, átemelőhelyből és 3 (három) WC-ből álló összesen 117,56 m² **kerekítve 118,00 m²** alapterületű **pincei üzlet** és a közös tulajdonból 1059/10.000 hányad.
2. A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **földszint 1.** ajtószámú 1-1 (egy-egy) szobából, főzőfülkéből, fürdőszobából, előszobából álló összesen 29,98 m² **kerekítve 30,00 m²** alapterületű **öröklakás** és a közös tulajdonból 269/10.000 hányad.
3. A 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület lapon 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **földszint 2/b.** ajtószámú 2 (kettő) szobából, 1-1 (egy-egy) előszobából, fürdőszobából, kamrából, konyhából álló összesen 64,43 m² **kerekítve 64,00 m²** alapterületű **öröklakás** és a közös tulajdonból 575/10.000 hányad.

7

szám alatti **II. emelet 12. ajtószámú 1 (egy) szobából, zuhanyfülkéből álló összesen 15,44 m² kerekítve 15,00 m² alapterületű öröklakás** és a közös tulajdonból 135/10.000 hányad.

19. A 19. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 19. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **III. emelet 13. ajtószámú 1 (egy) szobából, kamrából, konyhából, fürdőszobából álló összesen 40,97 m² kerekítve 41,00 m² alapterületű öröklakás** és a közös tulajdonból 368/10.000 hányad.

20. A 20. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 20. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **III. emelet 14. ajtószámú 1 (egy) szobából, félszobából, konyhából álló összesen 34,96 m² kerekítve 35,00 m² alapterületű öröklakás** és a közös tulajdonból 314/10.000 hányad.

21. A 21. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 21. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **III. emelet 15. ajtószámú 1 (egy) szobából, félszobából, konyhából álló összesen 42,86 m² kerekítve 43,00 m² alapterületű öröklakás** és a közös tulajdonból 386/10.000 hányad.

22. A 22. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 22. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **III. emelet 16. ajtószámú 1 (egy) szobából, hallból, kamrából, konyhából, fürdőszobából álló összesen 46,80 m² kerekítve 47,00 m² alapterületű öröklakás** és a közös tulajdonból 422/10.000 hányad.

23. A 23. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 23. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **III. emelet 17. ajtószámú 1 (egy) szobából, konyhából, fürdőszobából álló összesen 32,37 m² kerekítve 32,00 m² alapterületű öröklakás** és a közös tulajdonból 287/10.000 hányad.

24. A 24. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 24. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **III. emelet 18. ajtószámú 1 (egy) félszobából, fürdőszobából álló összesen 11,78 m² kerekítve 12,00 m² alapterületű öröklakás** és a közös tulajdonból 108/10.000 hányad.

25. A 25. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 25. sorszámmal megjelölt, Budapest VII. kerület 33732 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Almássy tér 7. szám alatti **tetőtérben lévő összesen 195,11 m² kerekítve 195,00 m² alapterületű raktár** és a közös tulajdonból 1751/10.000 hányad.



Dr. BŐ GYULA
közvetítői irodája
1061 Budapest, Révay köz 4. III/1.
Adatsz.: 41403376-1-42
Száj.: 74.11.1



16

szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

3. A társasháztulajdonra az 1997. évi CLVII. tv.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
4. Jelen Alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve 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, kötelezettséget 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, 2000. december hó 28.

A Fővárosi VII. kerületi Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviselőjében:



Ellenjegyezte:

Dr. SEBŐ GYULA
magánügyvédi irodája
1065 Budapest, Révay köz 4. III/1.
Adósz.: 41403376-1-42
Szj.: 74.11.1