

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1072 Budapest, Nyár utca 5. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
34443/0/A/29 helyrajzi számú
raktár megnevezésű ingatlanra vonatkozóan**



Budapest, 2025. május 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	10
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	12
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	12
5.2. A telek bemutatása	13
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	13
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	14
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	15
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	17
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	19
6.5. Végző forgalmi érték megállapítása	22
MELLÉKLETEK	23
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
társasházi alapító okirat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezkeletési 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:	1072 Budapest, Nyár utca 5. tetőszint				
Helyrajzi szám:	34443/0/A/29				
Megnevezése tul.lapon:	raktár				
Területe (tul.lap):	183	m ²	eszmei hányad	1164/	10000

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 keltezésről 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
1072 Budapest, Nyár utca 5. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
34443/0/A/29 helyrajzi számú raktár megnevezésű ingatlan becslt

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

50 600 000,- Ft, azaz ötvenmillió-hatszázezer 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 áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2025. május 26.




Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.



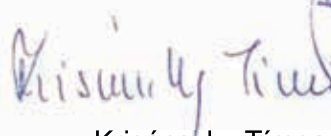


F O R S Z
Vagyontértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

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 értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, a tetőtér alaprajzát, a Társasház Alapító Okiratot, a méreteket a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
Jelen szakvélemény a 2021.07.30-i fordulónappal készült értékbecslés adatainak felhasználásával készült, egységes szerkezetbe foglalva a jelenlegi megállapításokkal.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2025. május 26.


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.

Hozamszámítás - maradványértékelési 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 újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a maradványértékelés is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Végül a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

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 2021.06.10-én tartott helyszíni szemlén tapasztaltakat.

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

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)	1072 Budapest, Nyár utca 5. tetőszint		
(természetben:)	1072 Budapest, Nyár utca 5. tetőszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34443/0/A/29		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	183 m ²	eszmei hányad	1164 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:	nem tartalmaz		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34443/0/A/29 helyrajzi számú, 183 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben a társasház használaton kívüli üres padlásterének utcafront felőli része.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült: 2002.02.25), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

Az ingatlan önálló albetétben szerepel:

29.) A 29. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 29. sorszámmal megjelölt, Budapest, VII. ker. 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u. 5. **Raktár 2.** szám alatti egyéb helyiség, összesen: **183,00 m²** (kerekítve: 183,00 m²) hasznos alapterületű raktár helyiséggel, és a közös tulajdonból: 1164/10000 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 műemléki védetség alatt.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Budapest	34443	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (1 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest 7	34443	Budapest műemléki jelentőségű területe	műemléki jelentőségű terület	15001	217	1989, 2005

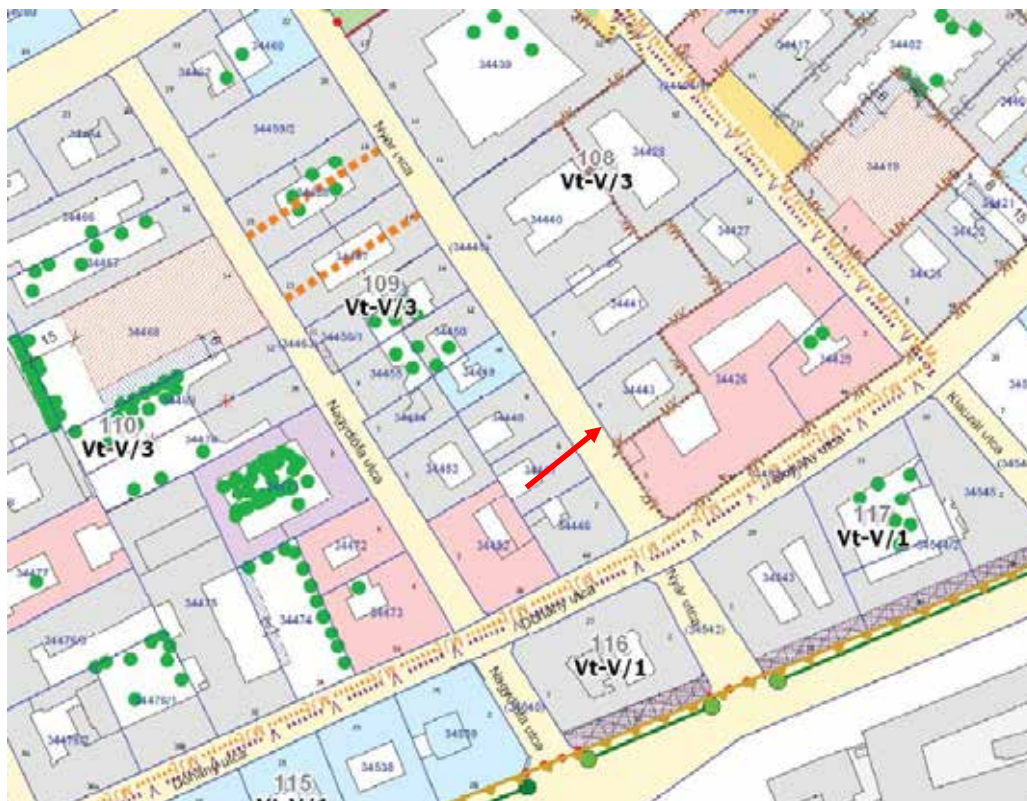
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet	34443	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet	világörökség	30480	

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/3 övezetbe tartozik:



2.: Övezeti előírások

Tertület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet		A telek						Az épület			
	neve	jele	beépítési módja	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (%)	legnagyobb beépí- tettség engedményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint- szám alapértéke (db)	legnagyobb szint- szám engedményes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
vegyes terület	városközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□)
		Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
		Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
		Vt-V/4	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
	intézmények, szabadonálló	Vt-2/1	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)

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

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 visszaépíthetők.

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

(2) Az ingatlant érintő Szt.-ben meghatározott beavatkozásokat, különösen a részleges bontást, tetőidom-korrektíót 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-villám-töltővel 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 Belső Erzsébetváros nevű részén, a Nyár utca 5. szám alatt lévő társasházban található, Dohány utca közelében, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. Közvetlenül mellette 4* szálloda parkolóház bejárata van, szemben egy másik szálloda. A Blaha Lujza tértől kb. 300 m távolságra fekszik. Az ingatlan kisforgalmú, egyirányú 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 615 m²-es, szabályos alakú, sík felületű közbenső telken épült, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A telken egy utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű, p+fszt.+3 emeletes épület található. A kis alapterületű belső udvar, burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű, p+fszt.+3 emelet+padlástér szintosztású, két lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten 1 üzlet, 1 raktár és közös tárolók vannak, a földszinten és emeleteken lakások, az épület padlásterében, pedig a vizsgált raktár megnevezésű ingatlan található, illetve közös padlástér.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	feltételezzük, hogy vegyes sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserép fedés
Lépcső:	2 lépcsőház: 2 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	díszstukkókkal díszített, kváderes, kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók 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 tetőszint üres padlástér, a faszerkezetű, szigeteletlen tetőszerkezet és a cserepek látszanak. Az utcafronti szárnyrészén a tetőszerkezet nyeregterő, az oldalhatáron álló szárnyban félnyeregterő került kiépítésre. Az értékelt ingatlan TAO szerinti felmérési rajz szerint nettó területe 183 m², bruttó területe 258,66 m², az épület padlásterében található, az utcafront felőli szárnyban. A melléklépcsőházból, az épület közös tulajdonban lévő padlásterén keresztül érhető el. A vizsgált raktár természetben nem került leválasztásra. Szemrevételezés alapján a fa fedélszerkezet korának megfelelő állapotú. Tetőtérben jelenleg semmilyen közmű nem áll rendelkezésre.

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 árindeke 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 kamatozósú 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-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, födém 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 előregedéséből 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.	a megközelíthetőségének biztosítása bizonytalan, a főlépcsőház nincs kiépítve a tetőtérig, lift nincs, ennek biztosítása szükséges
A társasház közös tulajdonában lévő padlástér hozzá vásárlása a vizsgált tetőtérhez.	esetleges kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák

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 34443/0/A/29 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését az 5.4. pontban ismertetett alapján, lakás célú hasznosítás figyelembevételével értékeljük, a tulajdoni lapon szereplő 183 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel azonban a jelenlegi raktár megnevezésre, nettó értéket számolunk.

Az értékelés során több korrekció is alkalmazásra került, pl. az értékelt ingatlan elhelyezkedése, alapterülete, állapota miatt stb., így a korrekció mértéke egy esetben eléri az 50%-ot, két esetben meghaladja a 30%-ot, de nem éri el az 50%-os mértéket.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1072 Budapest, Nyár u. 5 tetőszint	VI. ker. Belső-Terézváros Andrássy út	VIII. ker. Józsefváros Kisfaludy u	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VI. ker. Külső-Terézváros
HRSZ	34443/0/A/29					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	183	405	480	448	425	400
Adásvétel /bruttó hird.ár (Ft)		150 000 000	135 000 000	54 900 000	181 310 000	120 000 000
Adásvétel /nettó ár (Ft)		118 110 236	106 299 213	43 228 346	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)	236 343	291 630	221 457	96 492	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 itt lakók)	társasházi osztatlan közös tulajdon, 3 oldalon félnyeregű; beépíthető: 6-9 lakás	önálló albetét; tervek vannak: 4 duplex loft jellegű ingatlanra	önálló albetét; nettó beépíth. 695 m2
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1910	~1900	~1900
Állapot épület	gyenge	közepes	közepes-gyenge	gyenge-felújítandó	közepes	közepes-gyenge
Szint	IV.szint	IV.szint	IV.szint	V.szint	IV.szint	IV.szint
Övezet	Vt-V/3	Vt-V/VI/4	Vt-V/K-2	Ln-1/1	Ln-1/1	Vt-V/VI/2
beépíthetőség	beép.80%; ép.m.22,5m; 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
adásvétel/kínálat időpontja		2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05. hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	212 709	262 467	199 311	86 843	302 323	212 598
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
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.	183,00	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%
Jogi helyzet	önálló albetét	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési engedély	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Fizikai állapot	gyenge	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Közművek	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Övezet	Vt-V/3	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Hasznosítható alapterület	beépíthetőség	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		15%	35%	50%	30%	35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	276 240	301 837	269 070	130 264	393 020	287 008
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:					276 240 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					183,00 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					50 551 920 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					50 600 000 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/padlástérért.

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 paraméterei:

Fejlesztés paraméterei:	megnev.	padlástér ter. (m2)	beépíthető	bruttó beép.ter. (m2)	korr.	nettó beép.ter. (m2)	korr.	hasznos eladható ter. (m2)	össz. (m2)	lakás db
padlástér	tetőtér	183	100%	183	0,90	165	1,00	165	165	2
össz. beép.ter.				183		165		165	165	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 900.680 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 lakásszámmra, 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	1072 Budapest, Nyár u. 5 tetőszint	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Josika u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Klauzál u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa u.
HRSZ	34443/0/A/29			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	165	40	51	51
Adásvétel / 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	~1900/2025	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/4.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 20%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900/2025	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Felép. alapter.	165	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	tetőtér/4.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:		15%	5%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 764 050	1 790 920	1 633 162	1 868 067
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			1 764 050 Ft/m ²	
BECSÜLT PIACI FAJLAGOS ÉRTÉK KEREKÍTVE:			1 760 000 Ft/m ²	

Felhívom 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.

A padlástér értékének maradványértéken történő számítása:

Ingatlan címe		1072 Bp. Nyár utca 5. tetőszint			
Fejleszthető eladható alapterület			183	m ²	
Fejleszthető beépíthető alapterület			183	m ²	
				m ²	
Eladható nettó terület			165	m ²	
Értékesítési ár Funkció 1. Ft/m ²	1 760 000	Ft/m ²	289 872 000	Ft	
Értékesítési ár Funkció 2.	0	Ft/m ²	0	Ft	
		Ft/m ²	0	Ft	
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			289 872 000	Ft	
A fejlesztés költségei					
Fejleszthető beépíthető alapterület			183	m ²	
Bontás és előkészítés			6 000 000	Ft	
Építési költségek Funkció 1. Ft/m ²	846 560	Ft/m ²	154 920 480	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>			170 920 480	Ft	
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0	10 255 229	Ft	
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	5	8 546 024	Ft	
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	5 127 614	Ft	
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	8	15 587 948	Ft	
Fejlesztői profit	A fejl. ktg-re vetített %	10	17 092 048	Ft	
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			237 529 343	Ft	
A fejlesztés maradványértéke			52 342 657	Ft	
A megszerzés költségei		0,0	0	Ft	
A padlástér nettó maradványértéke			52 342 657	Ft	
A padlástér nettó maradványértéke kerekítve			52 300 000	Ft	

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	50 600 000	100%	50 600 000 Ft
Hozamalapú módszer	52 300 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			50 600 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek, de azonos nagyságrendet képviselnek, eltérés 4% a piaci érték javára.

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
1072 Budapest, Nyár utca 5. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
34443/0/A/29 helyrajzi számú raktár megnevezésű ingatlan becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

50 600 000,- Ft, azaz ötvenmillió-hatszázezer Ft

Budapest, 2025. május 26.



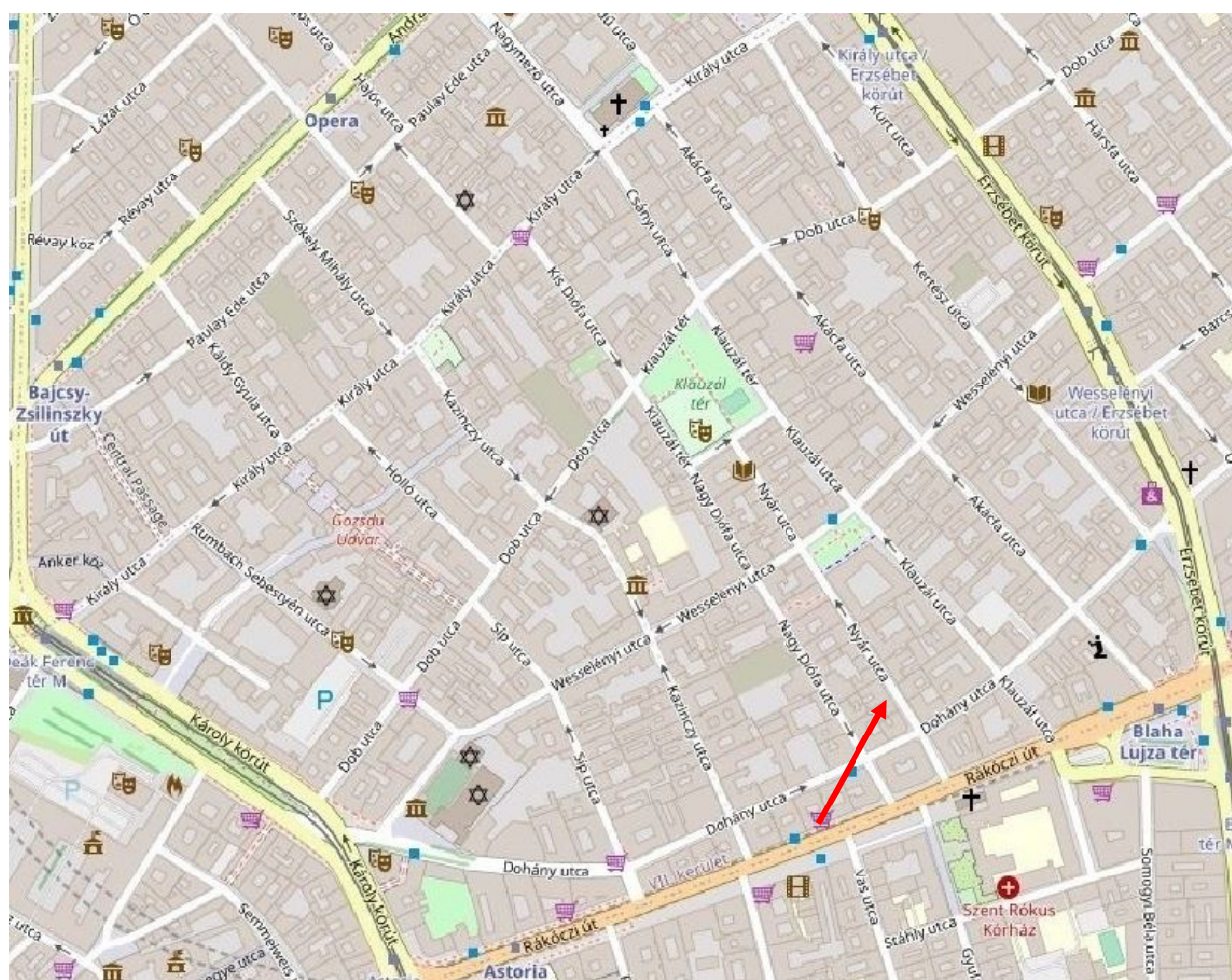
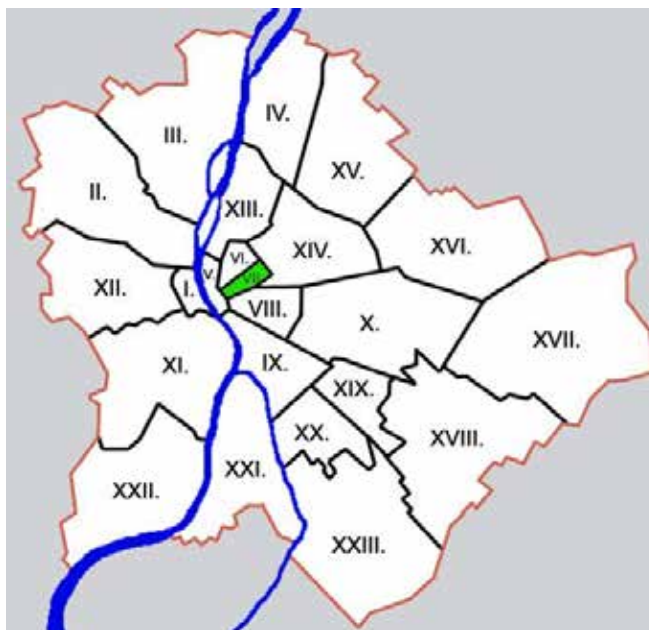

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.




F O R S Z

Vagyontértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.06.10.



Utcakép, környezet



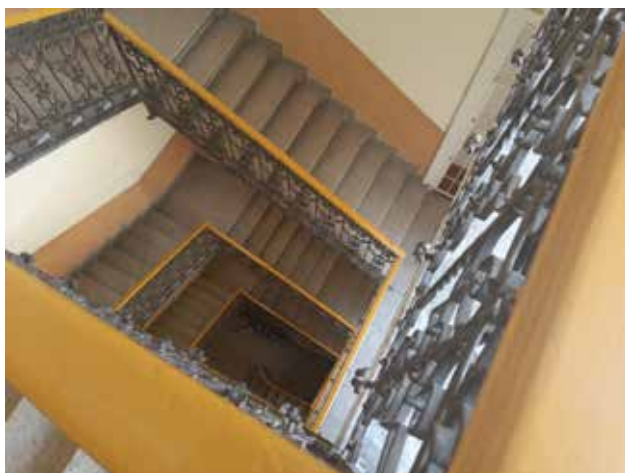
Utcakép, környezet

Épület utcai homlokzata



Épület utcai homlokzata - bejárat

főlépcsőház



főlépcsőház



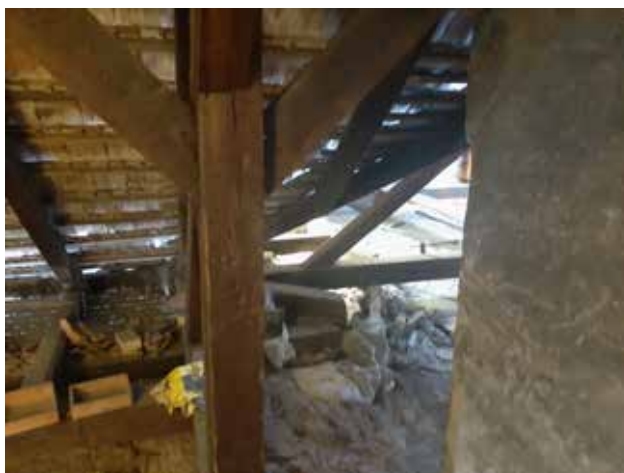
belső udvar



melléklépcsőház – padlástér bejárata



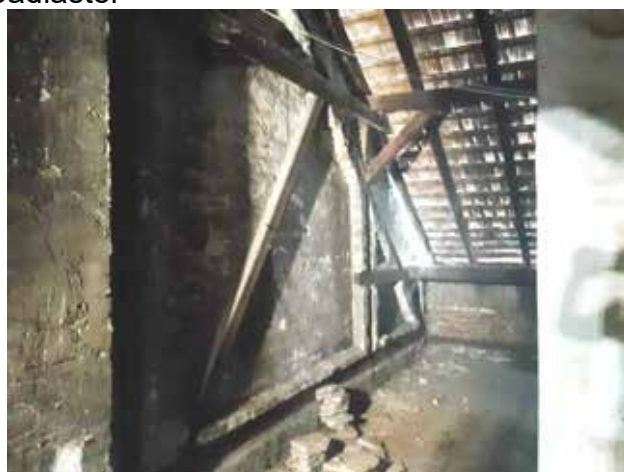
közös padlástér



közös padlástér



értékelt padlástér



értékelt padlástér

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: 8000004/129584/2025

2025.05.13

BUDAPEST VII.KER.**Belterület 34443/0/A/29 helyrajzi szám**

1072 BUDAPEST VII.KER. Nyár utca 5. tetőszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

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

raktár	183	0 0	1164/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 99992/1/2002/02.03.27

1. bejegyző határozat: 99992/1/2002/02.03.27

Társasház

I I R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 99992/1/2002/02.03.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40.006/1993./I.27.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

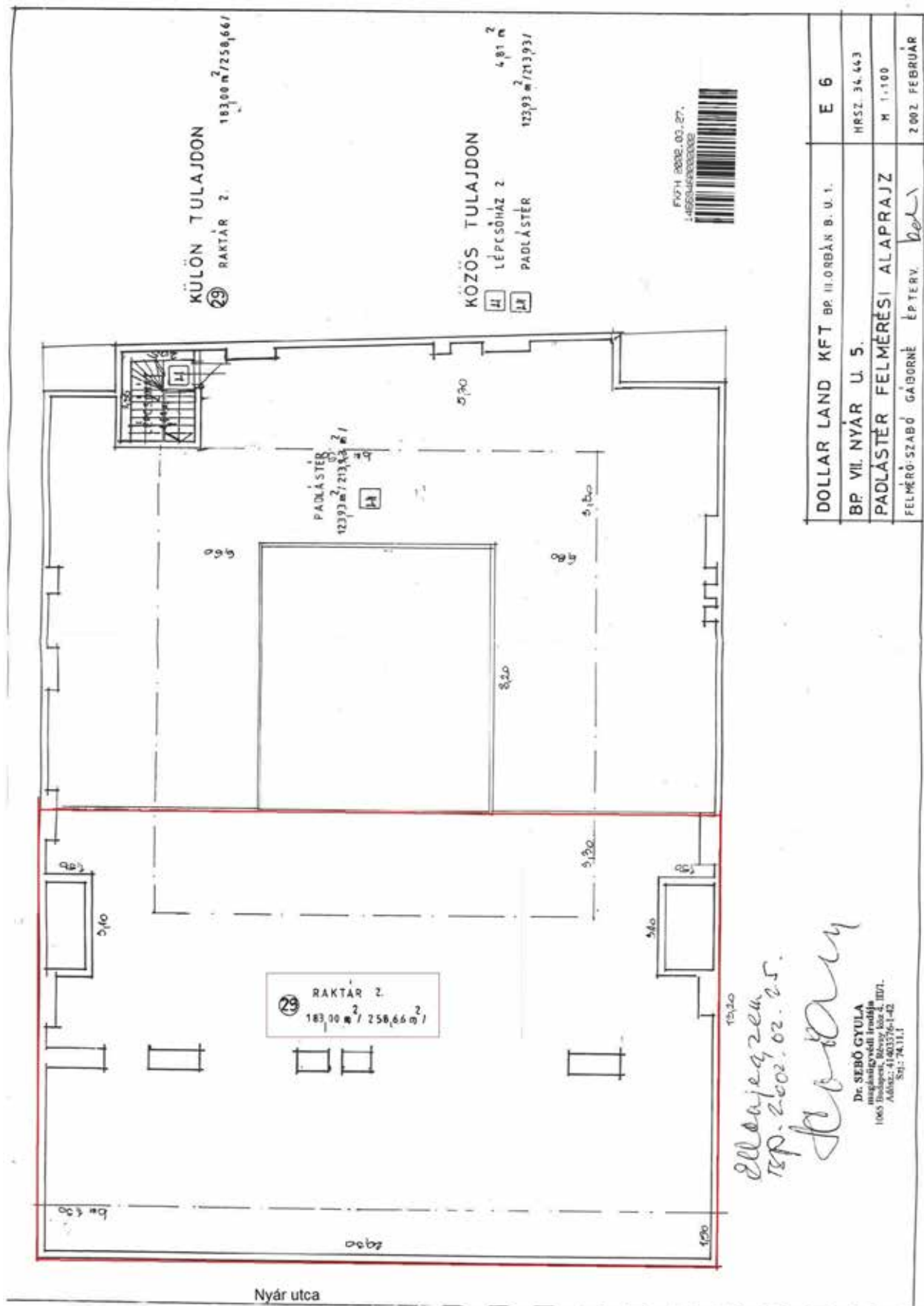
I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ:





7/NYAR 5.

EZEN OKMÁNY

a
Budapest, VII. kerület Nyár u. 5.
hrsz: 34443. számú telken lévő lakóépület

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

A bejegyzés a Budapest ..VII..... ker.
sz. tulajdoni lapon
34443/0/A/1-29 alatt megtörtént.
2002. 06. 28.
Alapítók
14.

Az ingatlan adatai:

Fekvése:
Helyrajzi száma:

Budapest, VII. kerület
34443

FKPH 2002.03.27.
14669490002002



Készült: 2002. február hónapban

Handwritten signature of Dr. Sebő Gyula

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

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, amely a 34443 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 615 m² területű és a 34442 hrsz. ingatlan javára átjárási szolgálmi joggal terhelt, természetben a Budapest, VII. kerület Nyáru. 5. szám alatti házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, az 1993. évi LXXVIII. és az 1997. évi CLVII. törvény alapján az 1. szám 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 at.

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 azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

A társasház közös neve: Nyár utca 5. sz. alatti társasház.

II. KÖZÖS TULAJDON

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

I. Hrsz.: 34443 alatti telek: 615m²

II. Alap és felmenő teherhordó falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények, légudvari mellvédfalak

III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödémek burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, folyosók, 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).

VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.

Alapító

- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, 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 berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, záruk, vasalatok, stb.)

PINCESZINT:

XIV.	Lépcsőház 2.:	8,81 m ²
XV.	Tároló:	2,86 m ²
XVI.	Közlekedő:	20,02 m ²
XVII.	Rekeszek:	23,00 m ²
XVIII.	Rekeszek:	36,00 m ²
XIX.	Közlekedő:	13,30 m ²
XX.	Rekesz:	8,00 m ²
XXI.	Rekeszek:	39,68 m ²
XXII.	Közlekedő:	4,08 m ²
XXIII.	Rekeszek:	4,46 m ²
XXIV.	Tároló:	2,40 m ²
XXV.	Tároló:	6,00 m ²
XXVI.	Tároló:	9,31 m ²

FÖLDSZINT:

XXVII.	Kapualj:	11,32 m ²
XXVIII.	Lépcsőház 1.:	23,22 m ²
XXIX.	Udvar:	117,00 m ²
XXX.	Közös WC:	1,31 m ²
XXXI.	Közös WC:	4,65 m ²
XXXII.	Lépcsőház 2.:	13,09 m ²
XXXIII.	Légudvar:	2,83 m ²
XXXIV.	Légudvar:	3,00 m ²
XXXV.	Légudvar:	2,83 m ²
XXXVI.	Légudvar:	4,50 m ²

I. EMELET:

XXXVII.	Lépcsőház 1.:	23,22 m ²
XXXVIII.	Közlekedő:	4,64 m ²
XXXIX.	Függőfolyosó:	42,90 m ²
XL.	Lépcsőház 2.:	13,09 m ²
XLI.	Közös WC:	4,65 m ²

II. EMELET:

XLII.	Lépcsőház 1.:	23,22 m ²
XLIII.	Függőfolyosó:	42,90 m ²
XLIV.	Lépcsőház 2.:	13,09 m ²
XLV.	Közös WC:	4,65 m ²

III. EMELET:

XLVI.	Lépcsőház 1.:	23,22 m ²
XLVII.	Közlekedő:	4,64 m ²
XLVIII.	Függőfolyosó:	42,90 m ²
XLIX.	Lépcsőház 2.:	13,09 m ²
L.	Közös WC:	4,65 m ²

4

TETŐTÉR:

I. Lépcsőház 2.:

LII. Padlástér:

4,81 m²
123,93 m² / 213,93 m²

Az osztatlan közös tulajdon 10 000/ 10 000-ed, azaz tízezer/tízezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdon vetítési alapja a helyiségek négyzetméterben mért alapterülete.

A fent 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 társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használati 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.

- 1.) Az 1. számú tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal megjelölt Budapest, VII. ker., 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u.5.szám alatti, nem lakás céljára szolgáló utcai lejárattú üzlettér, raktár és WC helyiségekből álló, összesen **55,89 m²** (kerekítve 56,00 m²) hasznos alapterületű **pincei üzlet** és a közös tulajdonból 356/10000 hányad.
- 2.) A 2. számú tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal megjelölt Budapest, VII. ker., 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u.5.szám alatti, nem lakás céljára szolgáló utcai lejárattú három darab raktár helyiségekből álló, összesen **110,69 m²** (kerekítve 111,00 m²) hasznos alapterületű **pinceszinti raktár** és a közös tulajdonból 707/10000 hányad.
- 3.) A 3. számú tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal megjelölt Budapest, VII. ker., 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u. 5. földszint 1 szám alatti, lakás céljára szolgáló egy szobás, összesen **36,66 m²** (kerekítve 37,00 m²) hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó konyha, zuhanyfülke és WC helyiségekkel, a közös tulajdonból 236/10000 hányad.

- 25.) A 25. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 25. sorszámmal megjelölt, Budapest, VII. ker. 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u. 5. III. **emelet 21.** szám alatti, 1 (egy) szobás, összesen: **29,05 m²** (kerekítve: 29,00 m²) hasznos alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó konyha, fürdőszoba és előtér helyiségekkel, és a közös tulajdonból: 185/10000 hányad.
- 26.) A 26. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 26. sorszámmal megjelölt, Budapest, VII. ker. 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u. 5. III. **emelet 22.** szám alatti, 1+1/2 (egy és fél) szobás, összesen: **29,93 m²** (kerekítve: 30,00 m²) hasznos alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó konyha, fürdőszoba helyiségekkel, és a közös tulajdonból: 191/10000 hányad.
- 27.) A 27. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 27. sorszámmal megjelölt, Budapest, VII. ker. 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u. 5. III. **emelet 23.** szám alatti, 1 (egy) szobás, összesen: **26,69 m²** (kerekítve: 27,00 m²) hasznos alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó konyha, fürdőszoba helyiségekkel, és a közös tulajdonból: 172/10000 hányad.
- 28.) A 28 sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 28. sorszámmal megjelölt, Budapest, VII. ker. 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u. 5. III. **emelet 24.** szám alatti, 2+1/2 (kettő és fél) szobás, összesen: **90,49 m²** (kerekítve: 90,00 m²) hasznos alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó konyha, fürdőszoba, WC, lakóelőtér és kamra helyiségekkel, és a közös tulajdonból: 573/10000 hányad
- 29.) A 29. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 29. sorszámmal megjelölt, Budapest, VII. ker. 34443 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület Nyár u. 5. **Raktár 2.** szám alatti egyéb helyiség, összesen: **183,00 m²** (kerekítve: 183,00 m²) hasznos alapterületű raktár helyiséggel, és a közös tulajdonból: 1164/10000 hányad

IV.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

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

18

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, 2002. február "25."

A Fővárosi VII. kerületi Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító-képviselőtében:



Ellenjegyezte:

Rp. 2002. 02. 25.

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