

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1073 Budapest, Osvát utca 3. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
33654/2/A/24 helyrajzi számú
iroda 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	
TAO kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzgatási 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:	1073 Budapest, Osvát u. 3. tetőszint				
Helyrajzi szám:	33654/2/A/24				
Megnevezése tul.lapon:	iroda				
Területe (tul.lap):	81	m ²	eszmei hányad	438	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 keltezéstől számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értékebecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan értékebecslését elvégeztük.

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

a
**1073 Budapest, Osvát utca 3. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
33654/2/A/24 helyrajzi számú, 81 m² alapterületű iroda megnevezésű ingatlan becsült**

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

25 900 000,- Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázezer 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-értékebecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2025. május 26.



Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

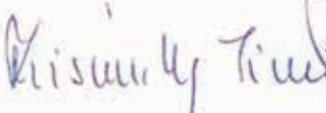



F O R S Z
Vagyoneertekelo, Auditalo es
Tanacsado Kft.

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 Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező változási vázrajzot. A kapott alaprajz méretezetlen, csak az alapterületek szerepelnek rajta. 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 2021.06.30-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 rendezettnek tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtott 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-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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 igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. 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 2021.06.30-án 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)	1073 Budapest, Osvát u. 3. tetőszint
(természetben:)	1073 Budapest, Osvát u. 3. tetőszint
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	33654/2/A/24
Megnevezése:	iroda
Területe:	81 m ² eszmei hányad 438 /10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. 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 33654/2/A/24 helyrajzi számú, 81 m²-es iroda megnevezésű ingatlan természetben egy használaton kívül álló, 3 helyiséges, teljes felújítást igénylő ingatlan.

Társasház Alapító Okirat (készült 1989.09.21), valamint az ezt módosító Bejegyző Határozat (1999.03.23) rendelkezésünkre áll, nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést. Vonatkozó albetét ismertetése:

24. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 24./ sorszámmal jelzett, tetőszinten lévő négy irodahelyiség, összesen 81 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

438/10.000-ed rész;

A TAO alapján a külön tulajdonban álló irodára 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 7	33654/2	
Lekérdezés		

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régiészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)



Műemléki védelem (0 db)

Régiészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

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 terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (%)	legnagyobb beépítettség engedményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szintszám alapértéke (db)	legnagyobb szintszám 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;

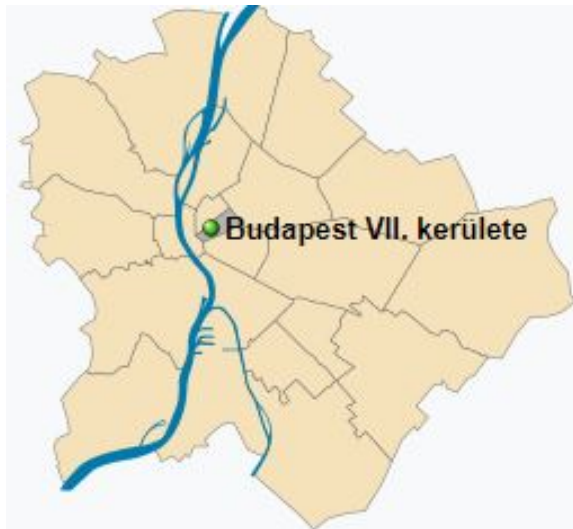
b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

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 Középső - Erzsébetváros kerületrészen, az Osvát utcában található a Rákóczi út közelében, az Osvát utca 3. szám alatt lévő társasházban, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan egyirányú forgalmú, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint BKV autóbuszokkal, illetve M2-es metróval, a Blaha Lujza tér ~150 m.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak. Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 758 m²-es, szabályos alakú, sík felületű közbenső telken épült, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A telken egy utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű, fszt.+3 emeletes épület található, zárt belső udvarral. 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 raktár és közös tárolók vannak, a földszinten: 1 szállodai konyhaüzem, az I. emeleten: 1 iroda, 2 tanári, a II. emeleten: 1 tanterem, 2 iroda és 5 lakás, a III. emeleten: 10 lakás, a padlástérben 1 iroda van, összesen 15 lakás + 9 egyéb helyiség található.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	feltételezzük, hogy vegyes sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, fémlemez fedés
Lépcső:	2 lépcsőház: 3 karú műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal és íves műkő lépcső
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
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

Az értékelt ingatlan az oldalszárnyban található, a padlástérben, a melléklépcsőháztól, azaz a padlásbejárattól ~2 m távolságra. Bejárata közvetlenül a kiépítetlen padlástérből nyílik. A III. emeletig mindkét lépcsőházon keresztül elérhető, de a padlástérhez csak a melléklépcső vezet (szűk csigalépcső).

A Társasház Alapító Okirat szerint 4 helyiségből áll, valóságban 3 helyiség (az utolsót egybenyitották). A helyiség összesen 81 m²-es, belmagassága 3,09 m.

Az utcafronti szárnyrészen a tetőszerkezet nyeregvető, az oldalhatáron álló szárnyban félnyeregvető került kiépítésre. A helyiséget téglafalak határolják, évek óta nem használt, lepusztult állapotú, törmelékes, beázások, vakolat-mállás látható. A homlokzati nyílászárók hagyományos, pallótokos faszerkezetek, avultak, vetemedettek, rosszul záródnak. Födéma fafödém. Padozata beton.

A helyiséget korábban a szomszédos házban lévő helyiséggel közösen használták, ez látható a befalazott ajtókból.

Közműellátása is innen történt, ezért jelenleg semmilyen közművel nem rendelkezik.

Fizikai állapot:

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

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

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan elhelyezkedése, illetve lift hiánya miatt, véleményünk szerint lakófunkcióra alkalmas, feltételezzük, hogy kereslet is erre mutatkozna. Az iroda funkció kiépítésének lehetősége a jelenlegi COVID időszak utáni helyzetben még mindig bizonytalan.

A 81 m²-es alapterület és a 3,09 m-es belmagasság belső átalakítással és teljes felújítással, egy tágas, összkomfortos lakás kialakítására is alkalmas. Természetesen vizsgálni szükséges a lefolyó kialakításának lehetőségét.

A számítások során lakás céljára beépíthető padlástérként került értékelésre. A padlástér beépítésére jelenleg terv nem áll rendelkezésre.

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

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m ²	m ²	%	m ²
tetőszint	1. helyiség	23,14			
	2. helyiség	34,50			
	3. helyiség	23,50			
Helyszínen mért alapterület:		81,14		100%	81
TAO szerinti alapterület összesen:					81
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					81
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					81

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 árindeksze szerint 2023-ban éves szinten 2,7 %-kal emelkedtek az ingatlanárak. 2024-ben ez az érték országosan 7,8 % volt, Budapesten pedig 11,8 %. Az árak azonban nem 2024 végén szabadultak el, a drágulás már 2024 januárjában megindult, tavaly nyártól pedig felgyorsult.

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

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

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

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

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 elköltözzék.

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

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

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

Visszahúzó befektetők, új fókuszban a lakhatás

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

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

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

Még mindig emelkednek a lakások árai

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

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

Ez továbbra is azt jelenti, hogy a központban található ingatlanok négyzetméter ára egy millió fölött van. Pesten a kiemelt lakások már 1,5 milliós ár felett vannak állapottól függően. Budán az áremelkedés jelentősebb és megközelíti a kétmilliós 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?

Érdekesség, 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 panoráma, a fényviszonyok és a zajmentesség, de hátrány lehet a nyári túlmelegedés és a lift hiánya. Előnye lehet még a csendesebb környezet és az egyedi hangulatos terek. Hátrányai közé sorolható a korlátozott belmagasság, ferde falak, vagy jogi szempontból a társasházak esetében a tulajdonostársak beleegyezése, illetve a magasabb építési költség, tetőszerkezet, 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 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

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 33654/2/A/24 helyrajzi számú, iroda megnevezésű ingatlan értékelését az 5.4. pontban ismertetettek alapján, lakásként értékeljük, a tulajdoni lapon szereplő 81 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel azonban a jelenlegi iroda 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 egyes esetekben 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	1073 Budapest, Osvát u. 3. padlástér	VI. ker. Belső-Terézváros Andrassy út	VIII. ker. Józsefváros Kisfaludy u	VII. ker. Belső-Terézváros Paulay Ede u.	VII. ker. Külső-Erzsebetváros	VI. ker. Külső-Terézváros
HRSZ	33654/2/A/24					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	81	405	480	110	425	400
Adásvétel /bruttó hird.ár (Ft)		150 000 000	135 000 000	63 000 000	181 310 000	120 000 000
Adásvétel /nettó ár (Ft)		118 110 236	106 299 213	49 606 299	142 763 780	94 488 189
Infó forrás		ingatlan.com/ 34518446	ingatlan.com/ 34402903	ingatlan.com/ 22735311	ingatlan.com/ 34386129	ingatlan.com/ 34377305
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	307 238	291 630	221 457	450 966	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 2 db albetétből áll. Lakás + egyéb ingatlan, teljes felújításra szorul	önálló albetét; tervek vannak: 4 duplex loft jellegű ingatlanra	önálló albetét; nettó beépíth. 695 m ²
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1894	~1900	~1900
Állapot épület	gyenge	közepes	közepes-gyenge	gyenge-felújítandó	közepes	közepes-gyenge
Szint	IV.szint	IV.szint	IV.szint	IV.szint	IV.szint	IV.szint
Övezet	Vt-V/3	Vt-V/M/4	Vt-V/K-2	Vk-VI-2	Ln-1/1	Vt-V/M/2
beépíthetőség	beép.80%; ép.m.22,5m; 5 szint	beép.80%; szlm.4,5; ép.m.30m	beép.80%; szlm.4; ép.m.24,m	max.80%	60%-max.80%; 5 szint	beép.80%; szlm.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	van	nincs	nincs
Csatorna	nincs	nincs	nincs	van	nincs	nincs
Villany	nincs	nincs	nincs	van	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)	276 514	262 467	199 311	405 870	302 323	212 598
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	rosszabb 10%	jobb -5%	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.	81,00	nagyobb 25%	nagyobb 25%	hasonló 0%	nagyobb 25%	nagyobb 25%
Jogi helyzet	önálló albetét	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	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%	jobb -10%	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%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		15%	35%	-15%	30%	35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	319 185	301 837	269 070	344 989	393 020	287 008
PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:					319 185 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					81,00 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					25 853 985 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					25 900 000 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	90	100%	90	0,90	81	1,00	81	81	1
össz. beép.ter.				90		81		81	81	1

6.4.2. Az ingatlan várható fejlesztési költségei:

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

Az építési költséget társasházi, városi foghíj, ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében 769.600 Ft/m²-ben határoztuk meg.

A szakértői díjakat, tervezést, értékesítési és marketing költségeket az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően, az építési költség, 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, hogy 1 lakásra számolunk, a direkt tőkésítés módszerét alkalmaztuk.

Bevételek:

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

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1073 Budapest, Osvát u. 3. padlástér	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Osvát u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa u.
HRSZ	33654/2/A/24			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	81	90	74	73
Adásvétel / hird.ár (Ft)		227 857 143	139 714 286	170 000 000
Infó forrás		ujothon.hu P4670-1-0B-02-002	lakoparkingatlan.com/ 34480140	lakoparkingatlan.com/ 33308648
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	2 249 515	2 531 746	1 888 031	2 328 767
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900/2026	2027	2026	2025
Állapot	új építésű tetőtér	újép, kétszintes tetőtér; 4 szobás; lift van	újép, 5. em.;34 szobás; lift van	új ép., 3 szobás; lift van
Szint	tetőtér/4.em.	3.emelet/tetőtér	5. emelet	4. emelet/tetőtér
Fűtési mód /extrák	hőszivattyús fűtés/hűtés	hőszivattyús fűtés/hűtés	hőszivattyús fűtés/hűtés	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)	2 137 039	2 405 159	1 793 629	2 212 329
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	hasonló 0%	jobb -5%
Építési kor	~1900/2026	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Felép. alapter.	81	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	tetőtér/4.em.	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	új építésű tetőtér	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	hőszivattyús fűtés/hűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-15%	-15%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 742 739	2 044 385	1 524 585	1 659 247
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			1 742 739 Ft/m ²	
BECSÜLT PIACI FAJLAGOS ÉRTÉK KEREKÍTVE:			1 740 000 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		1073 Bp. Osváth utca 3. padlástér			
Fejleszthető eladható alapterület			90		m ²
Fejleszthető beépíthető alapterület			90		m ²
					m ²
Eladható nettó terület			81		m ²
Értékesítési ár Funkció 1. Ft/m ²	1 740 000	Ft/m ²	140 940 000		Ft
Értékesítési ár Funkció 2.	0	Ft/m ²	0		Ft
		Ft/m ²	0		Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			140 940 000		Ft
A fejlesztés költségei					
Fejleszthető beépíthető alapterület			90		m ²
Bontás és előkészítés			6 000 000		Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m ²	769 600	Ft/m ²	69 264 000		Ft
Építési költségek Funkció 2.	0	Ft/m ²	0		Ft
		Ft/m ²	0		Ft
Közműfejlesztési előirányzat			6 000 000		Ft
<i>Építési költségek összesen</i>			81 264 000		Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0	4 875 840		Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	5	4 063 200		Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	2 437 920		Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	8	7 411 277		Ft
Fejlesztői profit	A fejl. ktg-re vetített %	10	8 126 400		Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			114 178 637		Ft
A fejlesztés maradványértéke			26 761 363		Ft
A megszerzés költségei		0,0	0		Ft
A padlástér nettó maradványértéke			26 761 363		Ft
A padlástér nettó maradványértéke kerekítve			26 800 000		Ft

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	25 900 000	100%	25 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	26 800 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			25 900 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek (eltérés 2%), 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
**1073 Budapest, Osvát utca 3. alatti ingatlan tetőszintjén lévő,
 33654/2/A/24 helyrajzi számú, 81 m² alapterületű iroda megnevezésű ingatlan becsült
 Nettó forgalmi értéke kerekítve:
 25 900 000,- Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázezer Ft**

Budapest, 2025. május 26.



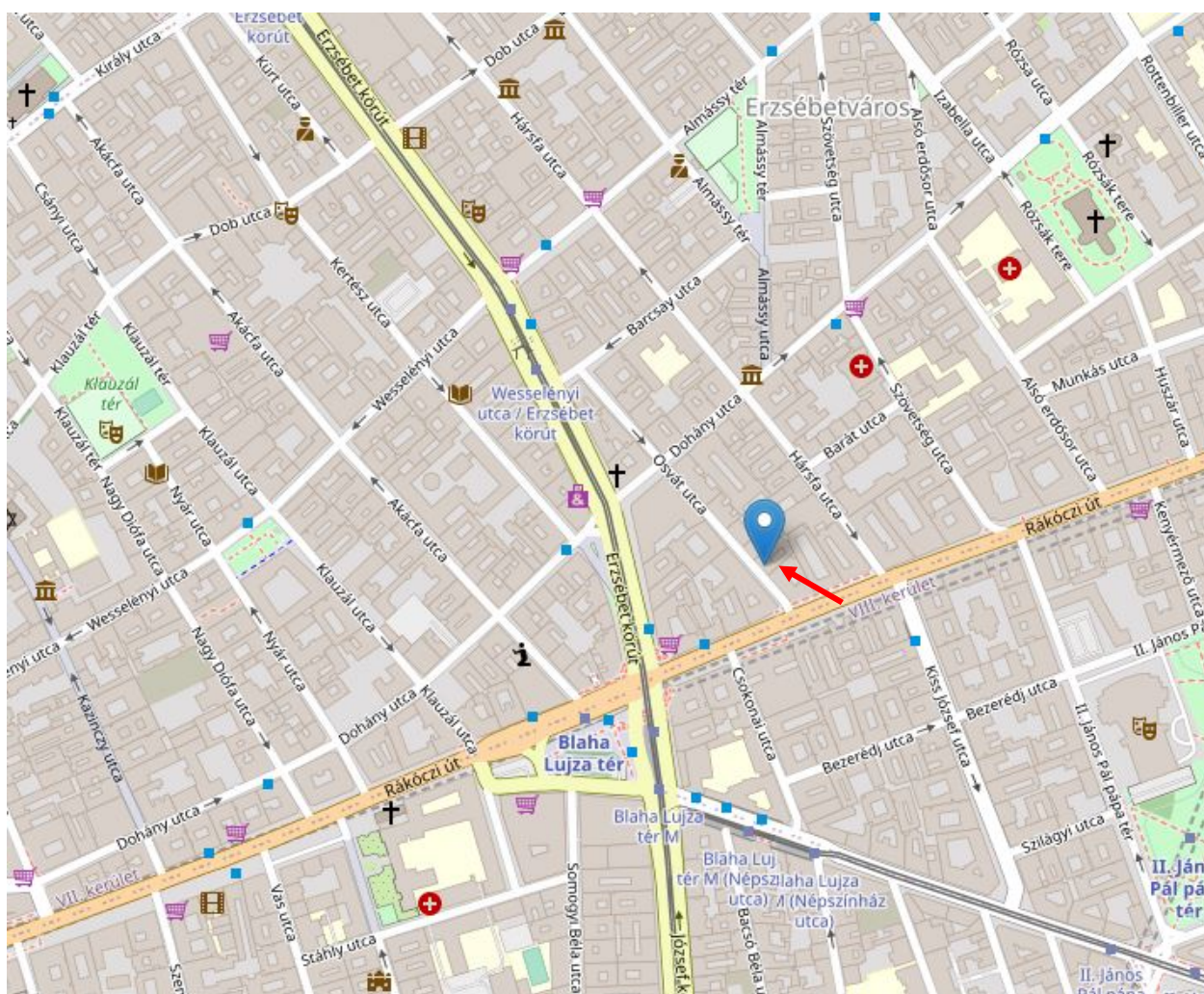
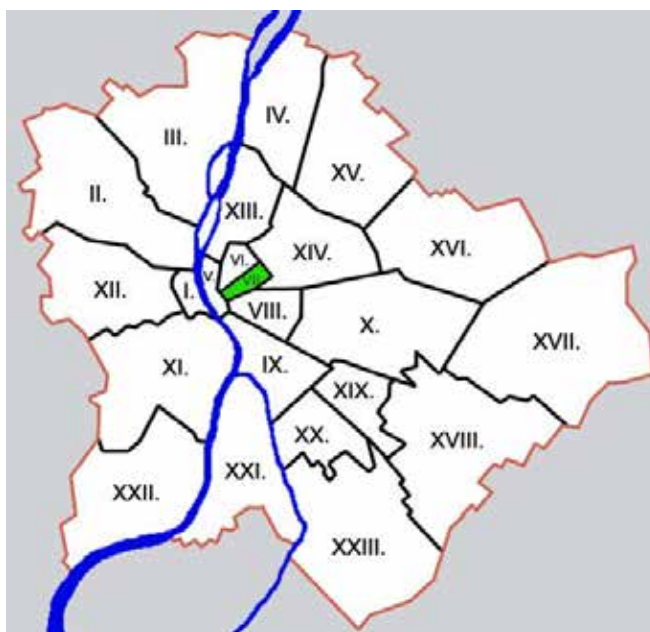

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

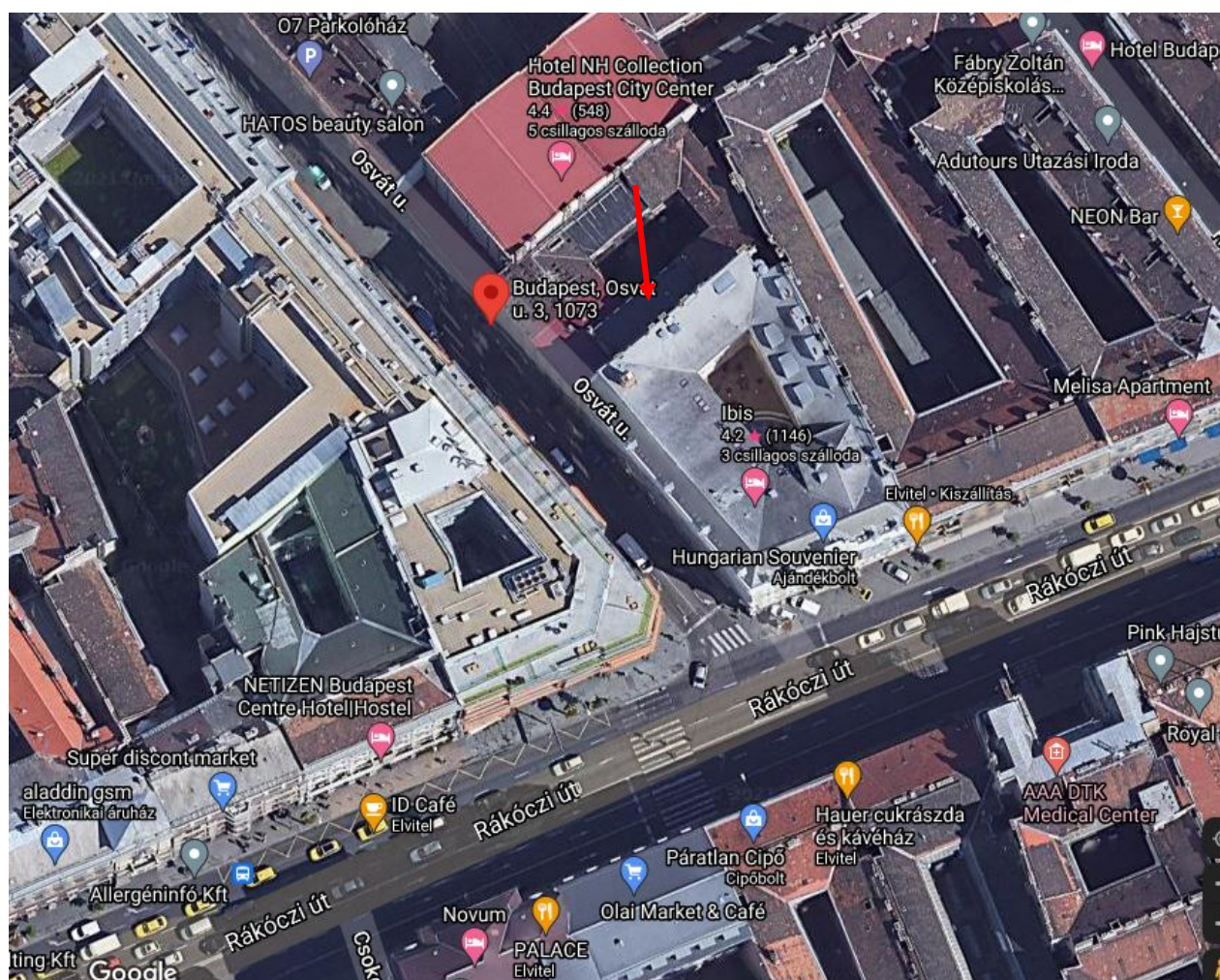



 F O R S Z

Vagyontértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

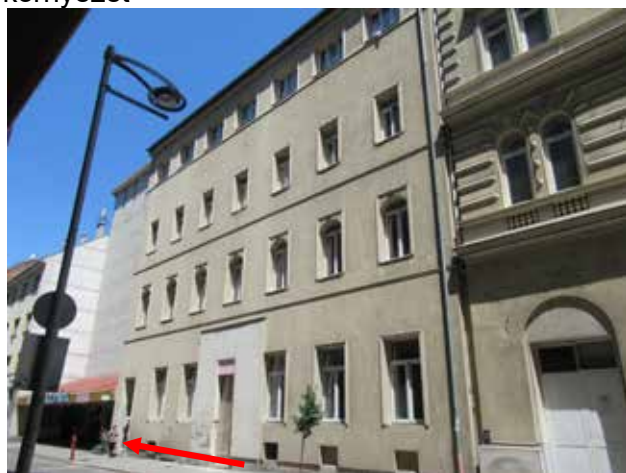
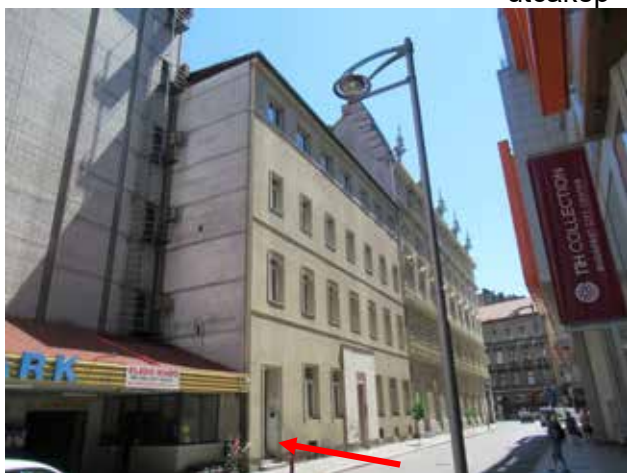
szemle időpontja.: 2021.06.16.



utcakép – környezet



utcakép – környezet



utcakép



társasház bejárata



előtér



előtér - közlekedő



főlépcsőház



udvari homlokzat - melléklépcsőház



udvari homlokzat – értékelt ingatlan



udvari homlokzat



értékelt ingatlan



melléklépcsőház – padlástér bejárata



padlástér bejárata



közös padlástér, jobbra a lépcsőház



balra a lépcsőház, jobbra az értékelt ingatlan bejárata



első helyiség



beázás a mennyezeten



második helyiség



harmadik helyiség



harmadik helyiség

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: 8000004/129587/2025

2025.05.13

BUDAPEST VII.KER.**Belterület 33654/2/A/24 helyrajzi szám**

1073 BUDAPEST VII.KER. Osvát utca 3. 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
iroda	81	0 0	438/10000	állami
Bejegyző határozat:			törölő határozat: 83916/1/1999/99.03.18	
iroda	81	0 0	438/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 83916/1/1999/1999.03.18				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R É S Z**2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 83916/1/1999/99.03.18**

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952.III.28.

törölő határozat: 83916/1/1999/99.03.18

jogcím: államosítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 8576/1965.V.20.

törölő határozat: 83916/1/1999/99.03.18

jogcím:

jogállás: kezelő

név: VII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Damjanich utca 48.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 83916/1/1999/99.03.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40006/1993/1.27./

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

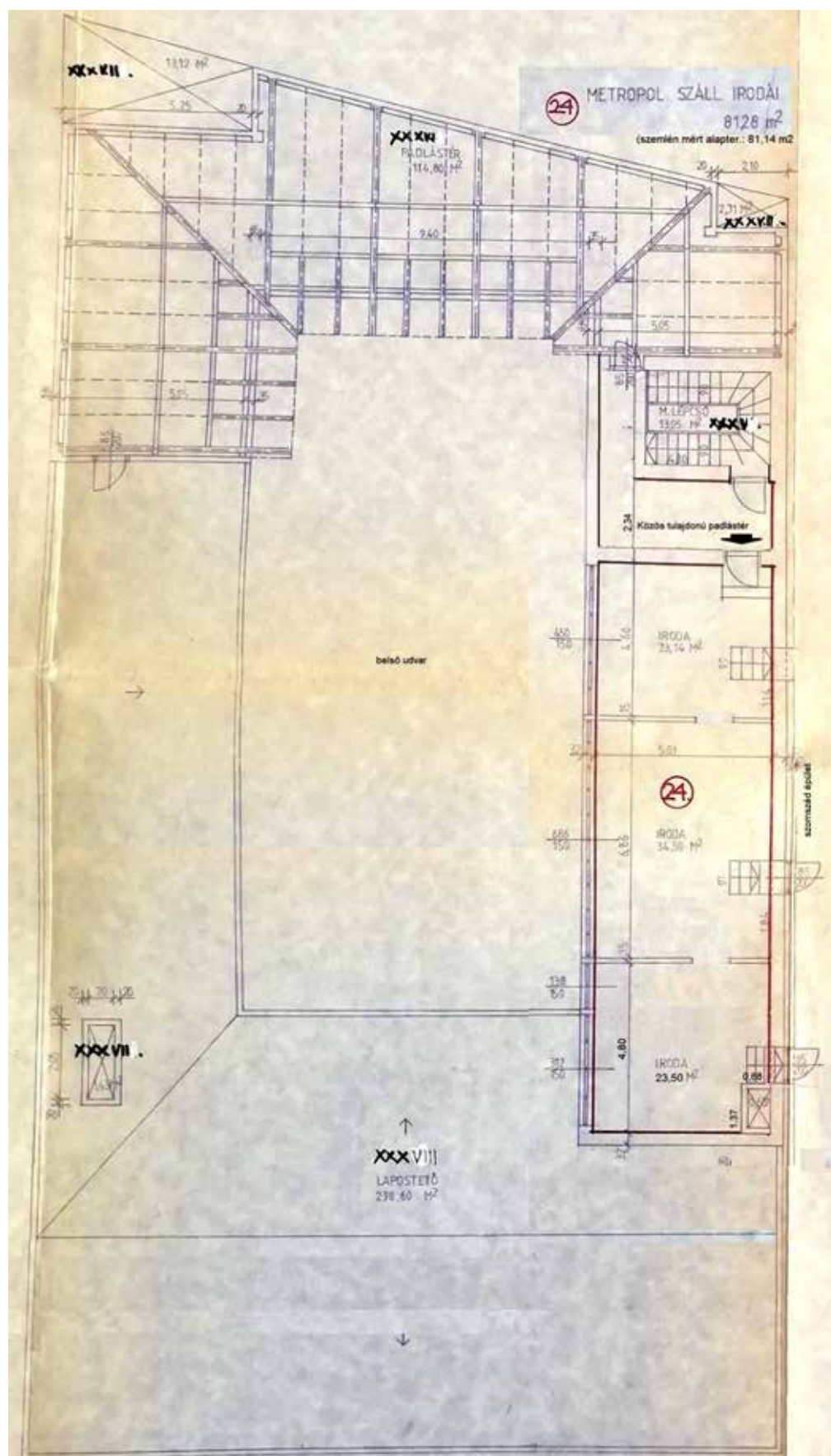
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

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

1/Osvát 3.

17th floor

1989 DEC 5
 Budapest, VII. ker. Osvát u. 3. szám alatti
 ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

108737

Alulírott Fővárosi VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat, /1071. Budapest, Damjanich u. 48./ mint a Budapest, VII. ker. ingatlan-nyilvántartásban 842/00 tulajdoni lapszám és 33.654/2 hrsz. alatt felvett 758 m² területű, Budapest, VII. ker. Osvát u. 3. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, továbbá

Szekeres Erzsébet /2 / Budapest, VII.ker. Osvát u.
 3. II. em. 6.sz. alatti lakos,

Dr. Kuster Lászlóné sz. Orosz Zldikó /2 350605 0898/ Budapest,
 VII.ker. Osvát u. 3.sz. alatti lakos,

Rátkai János /1 500810 0174/ Budapest, VII.ker. Osvát u. 3.sz.
 alatti lakos,

Csepei Tiborné sz. Halbauer Margit /2 381013 1533/ Budapest,
 VII.ker. Osvát u. 3.sz. alatti lakos,

Jónás Gáborné sz. Sándor Piroska /1924. Kovács Zsófia/ Buda-
 pest, VII.ker. Osvát u. 3.sz. alatti
 lakos,

Dr. Scheidl Zsuzsanna /2 480129 3051/ Budapest, VII.ker. Osvát
 u. 3.sz. alatti lakos,

Koncz Tamás Dezső /1 560730 4126/ Budapest, VII.ker. Osvát u.
 3.sz. alatti lakos

tulajdonosok a 32/1969. (IX.30.) korm. rendelet 2. § /2/ bek. a./
 pontjának rendelkezése alapján a fent körülírt ingatlant társas-
 házzá alakítják az 1977. évi 11. tvr. előírásai és a mellékelt
 műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább
 felsorolt, a csatolt tervrajzokon és a felmérésen alapuló méret-
 kimutatásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berende-
 zések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban fel-
 sorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulaj-
 donjog.

- 2 -

- I. Telek; 758 m²
- II. Alapfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak;
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok, a pihenők burkolattal, kémények, az épület szigetelései, a teraszok burkolatai;
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függőereszsatornák, lefolyócsövek, egyéb bádofedések;
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat;
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, falvonó gépház és tartozékai, elektromos és gépész berendezései, járószék és burkolatai;
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek, lakások égvezetékének bekötéséig; a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai;
- VIII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai; Esővíz elvezető vezetékek és tartozékaik;
- IX. Elektromos bekötéstől a vezetékek a külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei;
- X. Gázbekötés alap és felszálló vezetékei a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig;

Közös-tulajdonú-helyiségek:Pincészintra:

XI.	lakók pincerekeszei	125 m ²
XII.	ővőhely /jelenleg romos/ előtérrel, közlekedővel, tárolóval és két WC.-vel	40 m ²
XIII.	pince feljáró	7 m ²
XIV.	két közlekedő	54 m ²

Földszintre:

XV.	kapualj	30 m ²
XVI.	tároló	5 m ²
XVII.	lépcsőház	18 m ²
XVIII.	tároló	2 m ²

- 3 -

Földszint /folytatás/

XIX.	WC.	1	m ²
XX.	udvar	170	m ²
XXI.	pincefeljáró	5	m ²
XXII.	melléklépcső	3	m ²
XXIII.	házfelügyelői lakás /konyha, fürdő és egy szoba helyiségekkel/	33	m ²

I.-emelet

XXIV.	lépcsőház	22	m ²
XXV.	melléklépcső	13	m ²
XXVI.	függőfolyosó	42	m ²

II.-emelet

XXVII.	lépcsőház	22	m ²
XXVIII.	melléklépcső	13	m ²
XXIX.	függőfolyosó	52	m ²

III.-emelet

XXX.	lépcsőház	22	m ²
XXXI.	előtér	3	m ²
XXXII.	előtér	2	m ²
XXXIII.	melléklépcső	13	m ²
XXXIV.	függőfolyosó	36	m ²

Tetőszint

XXXV.	melléklépcső	12	m ²
XXXVI.	padlástér	115	m ²
XXXVII.	légudvarok	17	m ²
XXXVIII.	lapostető	299	m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/tíz-ezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

- 4 -

B./ Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasház-tulajdoni illetőségek - öröklakások, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, a következő építményrészek:

1. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 1./ sorszámmal jelzett, pincszinten lévő öt raktárhelyiség, kettő közlekedő, szellőzőgépház, lift és szeméttároló helyiségekkel, összesen 169 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

915/10.000-ed rész;

2. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 2./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő szállodai konyha-üzem; öt raktár, három mosogató, tankonyha, négy öltöző, három mosdó+WC., kamra, lift, kettő WC., három előtér, kettő közlekedő, kettő iroda, kettő előkészítő, konyha, zöldség előkészítő és kettő mosdó helyiségekkel, összesen 326 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

1.764/10.000-ed rész;

3. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 3./ sorszámmal jelzett, I. emeleten lévő négy iroda, kettő WC., átjáró és előtér helyiségekkel, összesen 85 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

460/10.000-ed rész;

4. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken zöld színnel körülhatárolt, 4./ sorszámmal jelzett, I. emeleten lévő tanári szoba, kettő iroda, női WC., WC., folyosó, társalgó, közlekedő, három tanterem, szertár és előtér helyiségek, összesen 258 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,00 m² területű erkéllyel és a közös tulajdonban maradó részekből

1.396/10.000-ed rész;

- 8 -

22. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 22./ sorszámmal jelzett, III. emelet 8. ajtószámú, előszoba, konyha, fürdő és egy szobából álló öröklakás, összesen 34 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

184/10.000-ed rész;

23. Jónás Gáborné sz. Sándor Piroskát illeti a terveken kék színnel körülhatárolt, 23./ sorszámmal jelzett, III. emelet 11. ajtószámú, előszoba, főzőfülke, fürdő és egy szobából álló öröklakás, összesen 30 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

162/10.000-ed rész;

24. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 24./ sorszámmal jelzett, tetőszinten lévő négy irodahelyiség, összesen 81 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

438/10.000-ed rész;

C./

Közgyűlési szavazatok, ingatlannyilvántartási kérelem

Az egyes öröklakások tulajdonosait - kezelőit - a 8./ pontban feltüntetett tulajdoni aránynak megfelelő szavazat illeti meg a közgyűlése, mely azonban csak tulajdoni egységenként adható le.

Az alapító kéri a Földhivatal illetékes osztályát, hogy a társasház megalakítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be, s ennek során a budapesti VII.ker. 847/00 számú tulajdoni lapot 847/00/0. szám alatt társasházi törzslappá átalakítsa, a társasháznak az Alapító okirat A./ pontjában I.-XXXIX. tételek alatt felsorolt és közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt 33.654/2/0-A. hrsz. alatt "Társasház" megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részletből álló jószágtástit egyesítse, a társasház alapítás tényét tüntesse fel és az Alapító okirat 8./ pontjában, a külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az újonnan nyitandó 33.654/2/A-1-től 24-ig jelölt társasházi különlapokra az alapító javára jegyezze be.

A feltüntetett alapterületek helyességéért - a kerekítési szabályokra is figyelemmel - a mindenkorai tulajdonostársak egymással szemben felelnek.

- 14 -

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

10. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonról szóló rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkor tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira.

A jelen társasháztulajdon alapító okiratot a szerződő felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 1989. szeptember 21.

Szekeres Erzsébet s.k.,

Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat

Dr. Kuster Lászlóné
sz. Orosz Ildikó s.k.,

Rátkai János s.k.,

Csepeli Tiborné
sz. Halbauer Margit s.k.,

Jónás Gáborné
sz. Sándor Piroska s.k.,

Dr. Scheidl Zsuzsanna s.k.,

Koncz Tamás Dezső s.k.,

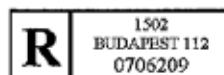
Ellenjegyezte:

Budapest, 1989. szeptember 26.

Budapesti 12. sz.
ÜGYVÉDI MUNKAKÖZÖSSÉG
1114 Budapest XII. Benczúr u. 1. 1/2.
Telefon: 866-114, 866-918
Bírósegéd: C. G.
Dr. TACNAI GÁBOR Ügyvéd

4/osvát3.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Budapest, XI., Budafoki út 59.
1519 Pf. : 415.



VILKER. ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST VILKER.
Erzsébet körút 6
1075



83916/1/1999

Osvát u. 3.

Tárgy : *Külgaztás*

Kérjük, hogy válaszában a fenti
számra szíveskedjen hivatkozni !

HATÁROZAT

A BUDAPEST VILKER. belterület, 33654/2/A/1 helyrajzi szám alatt felvett
II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban MAGYAR ÁLLAM tulajdonos
tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: raktár, terület: 169 nm, eszmei hányad: 915/10000, tulajdoni forma:
állami, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 bejegyzést
megszüntettem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: raktár, terület: 169 nm, eszmei hányad: 915/10000, tulajdoni forma:
önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 bejegyzést
bejegyeztem. ✓

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban MAGYAR ÁLLAM tulajdonos bejegyzését
államosítás jogcímen

megszüntettem.

II/2. sorszám alatt 0/0 hányadban VILKER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
kezelő bejegyzését

megszüntettem.

1/7

helyiség típus: lakás, terület: 36 nm, eszmei hányad: 195/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 bejegyzést
bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban MAGYAR ÁLLAM tulajdonos bejegyzését államosítás-4741/1952.III.28.-, eredeti felvétel jogcímen
megszüntettem.

II/2. sorszám alatt 0/0 hányadban VILKER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT kezelő bejegyzését
megszüntettem.

II/3. sorszám alatt 1/1 hányadban VILKER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos bejegyzést 1991. évi XXXIII. tv.40006/1993/I.27./ jogcímen
bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33654/2/A/24 helyrajzi szám alatt felvett
II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban MAGYAR ÁLLAM tulajdonos tulajdonában lévő ingatlanra,

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: iroda, terület: 81 nm, eszmei hányad: 438/10000, tulajdoni forma: állami, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 bejegyzést
megszüntettem.

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: iroda, terület: 81 nm, eszmei hányad: 438/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 bejegyzést
bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban MAGYAR ÁLLAM tulajdonos bejegyzését államosítás jogcímen
megszüntettem.

II/3. sorszám alatt 1/1 hányadban VILKER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos bejegyzést 1991. évi XXXIII. tv.40006/1993/I.27./ jogcímen
bejegyeztem.

II/2. sorszám alatt 0/0 hányadban VILKER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT kezelő bejegyzését
megszüntettem.

A bejegyzés a VII.ker.Önkormányzat 1999.03.05-én kelt megkeresése alapján történt.

Határozatom ellen az 1972. évi 31. sz.tör.235-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Főv.Földhivatalhoz lehet fellebezni, melyet a Főv.Kerületek Földhivatalához kell benyújtani.
A fellebezés illetékköteles és ennek mértéke az alapeljárás költségere.

(A bejegyzéssel kapcsolatos ingatlanviláértartási eljárás illetéket a vagyonszerzési illetékkel együtt, az illetékhivatal szabja ki.)

Budapest, 1999. March 23.

p.h.

Szalay Antalné



Kapja:

- 1 VILKER ÖNKORMÁNYZAT + eredeti záradékolt okirat 1075 BUDAPEST VILKER, Erzsébet 6
- 2 Intéző Helyben