

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Hársfa utca 45. fszt. I-1.
33894/0/A/2 hrsz-ú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. június 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	11.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
6.4. Hozam alapú értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	18.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajzok	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest, Hársfa utca 45. fszt. I-1.
Helyrajzi szám:	33894/0/A/2
Megnevezése tul.lapon:	üzlethelyiség
természetben:	nem hasznosított iroda
Területe (tul.lap):	66 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

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 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

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

a
1074 Budapest, Hársfa utca 45. fszt. I-1. 33894/0/A/2 helyrajzi számú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

21 000 000,- Ft, azaz Huszonegymillió Ft + 27% áfa

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő,
EUFIM európai felsőszintű értébecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007

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

Budapest, 2026. június 20.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, az ingatlant a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
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 hajtotta végre.

Budapest, 2026. június 20.

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 is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újrakepítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A PM rendelet csak a jelzőlog-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 ingatlan adottságainak megfelelően, jelen esetben csak piaci módszert alkalmazzuk. Az ingatlan jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.06.20.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Bíró Mónika ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2026.05.11)

Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.11. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest, Hársfa utca 45. fszt. I-1.		
	(természetben:) 1074 Budapest, Hársfa utca 45. fszt. I-1.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33894/0/A/2		
Megnevezése:	üzlethelyiség		
Területe:	66 m ²	eszmei hányad:	383/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	-		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33894/0/A/2 hrsz-ú, 66 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan fszt.-i elhelyezkedésű, két udvari bejárata van.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1996.03. hó), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

2., A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2./ sorszámmal jelzett földszinten található 2.dr. üzlettérből, mosdóból álló, összesen 66 m² alap-területű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

383/10000-ed rész

A TAO alapján a külön tulajdonban álló irodáról a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti jogára vonatkozó információ, a társasházi alapító okirat módosításból nem derül ki.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

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 - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a Külső Erzsébetváros nevű részen, a Hársfa utca 45. szám alatt lévő társasházban található a Dob utca és Wesselényi utca közötti szakszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egy- ill. kétirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, található, jellemzően 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 825 m²-es, megközelítőleg szabályos négyszög alakú, sík felületű közbenső fekvésű telken helyezkedik el. A telken egy utcafrontokon álló, zárt sorú beépítésű épület valamint egy udvari fszt-es épület áll, két belső udvarral.

Mindkét belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, zárt sorú beépítésű lakóház, az 1900-as évek elején épült, hagyományos építésű, magastető, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten tárolók, a földszinten üzletek és lakások, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 44 db albetétből áll az épület.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	valószínűleg vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	tégla boltozatos ill. acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	műkö lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	dísztéglavakolat ill. kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, üzletek esetében fém szerkezetű homlokzati portálok
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt felületű
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33894/0/A/2 hrsz-ú, 66 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a társasház földszintjén a kapualjtól balra található. Bejárata az udvarról nyílik.

Fizikai állapot:

Az épület 1900-as évek elején épült, építése óta az épületen átfogó, teljes felújítás nem történt. A vizsgált üzlet nem hasznosított. Állapota leromlott, fűtése nincs, padozata, falai, nyílászárók teljes felújítást, cserét igényelnek, a vizesblokk nincs felszerelve, nem használható. A falazat nedvesedik. Az ingatlan minden helyisége nem volt megközelíthető, mert az 1. bejárati rácshoz a lakók kerékpárjai vannak láncolva.

A fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az albetét nem hasznosított. Felújítást követően alkalmas lehet iroda, lakás funkcióra egyaránt.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt	üzlettér	31,50	100%	31,50
	üzlettér	32,80	100%	32,80
	wc	1,76	100%	1,76
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
összesen:				66
TAO szerinti alapterület összesen:				66
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:				66
tulajdoni lapon szereplő alapterület:				66

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Vezetői összefoglaló

(forrás: kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2026-aprilis)

2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok láthatók. A turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index kétéves csúcsra emelkedésével. 2025-ben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a piaci megítélés továbbra is a kilátások bizonytalanságát tükrözi. A budapesti irodapiacon 2025-ben 1,6 százalékponttal 12,5 százalékra – ismét a 13,3 százalékos hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 százalékpontos ugrással 12,8 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 százalékos hosszú távú átlagos értékét, ami a régiós fővárosok közötti összevetésben is magas szintnek számít. A mutató emelkedését a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac magas új átadási volumene és az elmúlt évek alacsony nettó piaci felszívása eredményezte. Összességében az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a tervezett új átadási volumenek, valamint várható költözések az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre, amivel 2026-ban az irodapiaci mutató ismét a hosszú távú átlaga fölé emelkedhet. 2025-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 900 millió eurót tett ki, ami az előző év alacsony bázist jelentő forgalmát 123 százalékkal haladta meg. Az éves forgalom alakulásában érdemi szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, négy ilyen adásvétel adta a forgalom 43 százalékát. A hazai befektetőkhez köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 százalékot tett ki a 2024-es 73 százalék után, ezáltal a piac kiegyensúlyozottabbá vált. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, tovább támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. 2025-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 5,5 százalékkal, Budapesten pedig 2 százalékkal emelkedtek. A fokozódó geopolitikai feszültségek az építési költségek nem várt emelkedése révén kockázatot jelentenek a kivitelezésekre is, és emelik az ingatlanpiaci elvárt hozamokat. 2025-ben a bankok az előző év azonos időszakához képest 54 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek közel kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipari-logisztikai és az egyéb ingatlanok kivételével valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben nőtt éves összevetésben. Az éves folyósítások nagymértékű emelkedését mutató kiskereskedelem, iroda és szálloda szegmensekben érdemi szerepe volt néhány nagy összegű fennálló hitelkitettségek refinanszírozásának, ezért a folyósítások 34 százalékos állományarányos szintje mellett az árfolyamszűrt állomány mindössze 7 százalékkal emelkedett. Összességében elmondható, hogy a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelei nagy arányban főváros és környéki ingatlanokat finanszíroznak, érdemi emelkedés a vidéki területek felé nem azonosítható az elmúlt években. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 negyedik negyedévében a bankok összességében változatlanul hagyták az üzleti ingatlan szegmensben a hitelhez jutás feltételeit, de irodaházak esetében nettó 11 százalékkal szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 százaléka a kockázati tolerancia megváltozására hivatkozva az irodaházak esetében tovább szigorítana a projekthitel-sztenderdeken. A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel – a korábbi döntésnek megfelelően – az MNB 2026. január 1-jétől 1 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (sSyRB)

alkalmaz. Ez támogatja a hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piacca szembeni kitettségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli továbbá a portfólió konzervatív átlagos LTV-aránya, a kitettségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

Teljes átrendeződés jön az ingatlanpiacon: ezek lesznek 2026 nyertesei – és vesztesei (Forrás: otthonterkep.hu)

Alapjaiban alakul át a magyar ingatlanpiac: miközben egyes szegmensek újra felpörögnek, mások látványosan visszafogják a tempót - derül ki a DLA Piper Hungary Hazai Ingatlanpiaci Körkép 2026.

A riport fő megállapításait Borbély Gábor, a DLA Piper Hungary partnere, finanszírozási és ingatlanjogi csoportvezetője, valamint Balogh Tamás, a DLA Piper Hungary vezető ügyvédje, Real Estate Service Stream Leader mondták el.

A legfrissebb piaci várakozások szerint 2026-ban már nem az számít, hogy mi épül, hanem az, hogy **mi működik valóban jól és hoz stabil bevételt**. Mutatjuk, merre tart a piac – és hol lehet most igazán nyerni.

Egyértelmű győztes: a lakóingatlanok

Ha egyetlen szegmenst kellene kiemelni 2026-ra, az egyértelműen a [lakóingatlan-piac](#).

A piaci szereplők közel 70 százaléka ebben látja a legerősebb növekedési potenciált, ami azt jelenti, hogy a fejlesztések és a befektetések jelentős része ide áramolhat.

Ez nem véletlen: a lakhatás iránti kereslet stabil, a finanszírozás elérhető, és a befektetők számára is kiszámíthatóbb hozamot kínál.

A másik nagy favorit: a szállodák

Meglepő, de a [szállodaipar](#) is az élmezőnyben van.

A befektetők egyre inkább a minőségi, komplex koncepcióval rendelkező projektek felé fordulnak, és a mennyiségi bővülést egyre inkább felváltja a prémium élményre építő fejlesztési irány. A szektor iránti érdeklődés nemcsak megmaradt, hanem tovább is erősödhet – különösen a jól pozicionált, magas színvonalú projektek esetében.

„A befektetői érdeklődés a szállodapiac iránt várhatóan tovább erősödik, és a szegmens a következő időszakban is vonzó befektetési célpont maradhat. A befektetők ugyanakkor egyre tudatosabb szempontok mentén hozzák meg döntéseiket: kiemelten keresik azokat a projekteket, amelyek a jelenlegi, kockázatokkal terhelt piaci környezetben is kiszámítható bevételt biztosítanak. Ennek eredményeként a prémium kategóriás, jól pozicionált, differenciált koncepcióval rendelkező szállodai fejlesztések iránt maradhat a legerősebb a kereslet” – hangsúlyozta Balogh Tamás.

Az irodapiac: óvatosság, kivárás, átalakulás

Az [irodapiac](#) viszont teljesen más képet mutat.

Itt továbbra is óvatosak a szereplők, és a hangsúly már nem az új építések, hanem a meglévő épületek átalakításán és újrapozicionálásán van.

Egyre gyakoribbak a vegyes funkciójú fejlesztések, sőt, sok esetben irodaházakat alakítanak át lakó- vagy szállodai célra.

A bérleti díjak is válogatosabbak lettek: a minőség, az energiahatékonyság és az üzemeltetési költségek ma már döntő szempontok. „Az irodapiaci szereplők rövid távú várakozásait változatlanul óvatosság jellemzi, ugyanakkor a fejlesztések elmaradása miatt a felsőkategóriás irodák szűkülő kínálata – a minőségi és fenntarthatósági szempontok felértékelődésével összhangban – kedvezőbb lehetőségeket teremthet a fejlesztők és a befektetők számára” – emelte ki Balogh Tamás.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az üzlethelyiség megnevezésű ingatlan természetben nem hasznosított, alternatív hasznosíthatósága: iroda, üzlet, tároló. Hasznosíthatóságához teljes felújítás szükséges

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiségg jogok védelme érdekében nem lehetséges.

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

A 33894/0/A/2 hrsz-ú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 66 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 3 adatot vontunk be az összehasonlításba.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások egy adatnak az átlagnál magasabb össz-korrekciót eredményeztek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

- a fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető
- udvari bejáratos, fszt-i.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	1074 Bp. Hársfa u. 45. fszt. 1.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	33894/0/A/2		Almássy u.	Rottenbiller u.
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	66	82	73	75
Adásvétel / hird.ár (Ft)		24 900 000	36 600 000	38 000 000
Infó forrás		ingatlan.com / 35143693	ingatlan.com / 33842288	ingatlan.com / 34670150
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	437 232	303 659	501 370	506 667
Az ingatlan megnevezése	üzlethelyiség	átlagos állapotú üzlet	átlagos állapotú üzlet	átlagos állapotú üzlet
Építés/Felújítás éve	1900-as évek eleje	1990-es évek/ 2000	~1900/2000	~1900/1990
Állapot	felújítandó	átlagos állapotú	átlagos állapotú	átlagos állapotú
Szint	fszt	félszuterén	félszuterén	félszuterén
Fűtési mód /extrák	nincs	gázkazán, radiátor	gázkazán, radiátor	gázkazán, radiátor
Utcai / udvari	udvari	utcai	utcai	utcai
Közművek	áram, víz, csat. (de közműrával nem rendelkezik)	összközmű	összközmű	összközmű
adásvétel/kínálat időpontja		2026.06.hó	2026.06.hó	2026.06.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	393 509	273 293	451 233	456 000
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló -5%
Építési kor	1900-as évek eleje	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -15%	jobb -25%	jobb -25%
Felép. alapter.	66	nagyobb 10%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Fűtési mód	fizikai állapot korrekcióban jelenik meg	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	udvari	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Közművek	áram, víz, csat. (de közműrával nem rendelkezik)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		0%	-25%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	317 906	273 293	338 425	342 000
PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			317 906 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			66 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			21 000 870 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:			21 000 000 Ft	

6.4. A hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztá jövedelmek jelenértéke.

A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tisztá működési bevétel. A tisztá bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

A helyiség nem hasznosított. Jelen állapotában nem adható bérbe, teljes felújítást igényel.

Így hozam elvű számítást nem végzünk.

Az elérhető bérleti díj bevétel mértéke jelentősen függ a tervezett funkciótól és a szükséges felújítások költségét szintén jelentősen befolyásolja a tervezett funkció.

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét csak piaci összehasonlító adatok alapján becsültük meg. Az ingatlan jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas.

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen. Kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez. Jelen esetben ezt fogadjuk el végső értéknek. A hozam alapú számítást nem alkalmaztuk, mivel az ingatlan jelen állapotában nem adható bérbe.

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	21 000 000	100%	21 000 000 Ft
Hozamalapú módszer	0	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			21 000 000 Ft

a
1074 Budapest, Hársfa utca 45. fszt. I-1. 33894/0/A/2 helyrajzi számú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

21 000 000,- Ft, azaz Huszonegymillió Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. június 20.

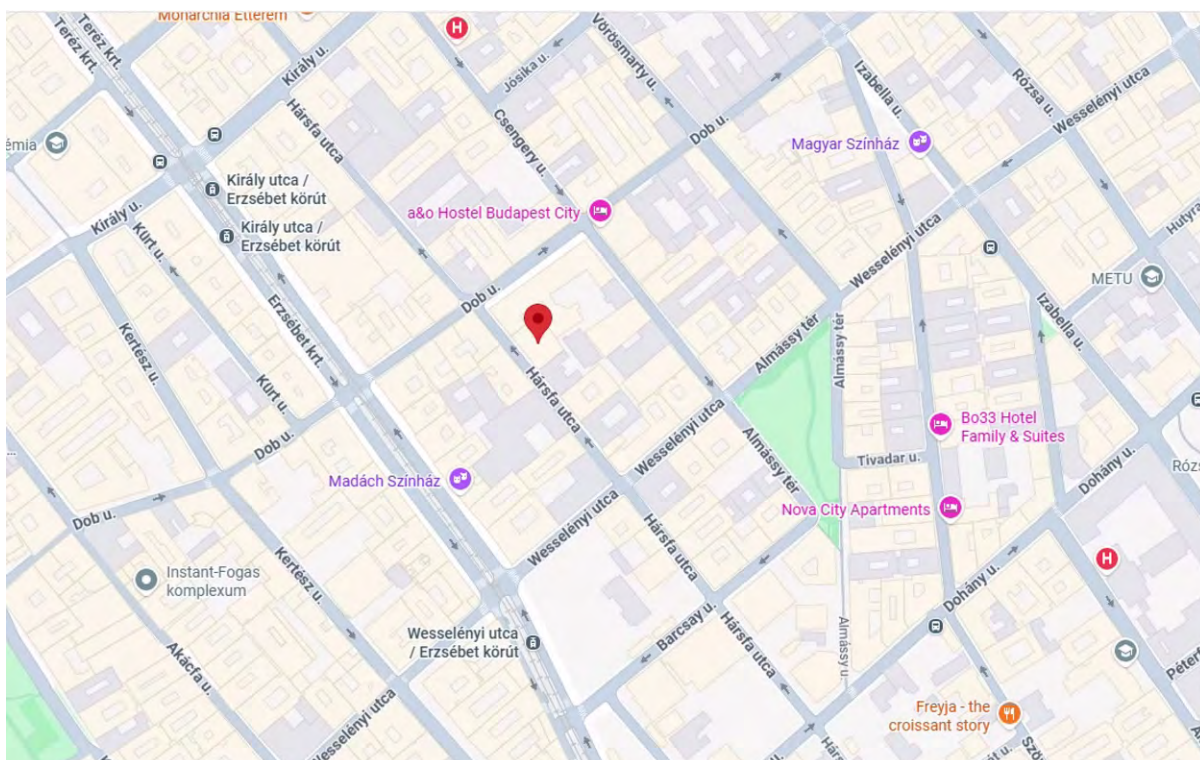
Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
 fotók
 alaprajzok
 tulajdoni lap
 Társasház Alapító Okirat kivonata

TÉRKÉP



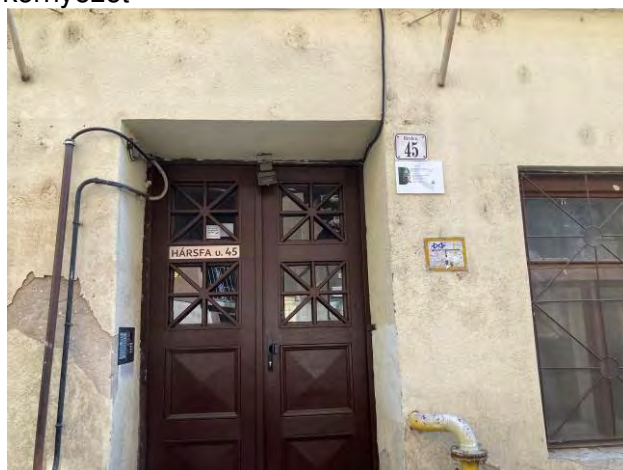


FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.06.20.



utcakép – környezet



épület és házszám



kapualj és udvari homlokzata



bejárat, homlokzat



belső tér, mennyezet



belső tér



belső tér

Tulajdoni lap



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 33894/0/A/2 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII KER., HÁRSFA UTCA 45. FSZ./I-1
Budapest VII ker., Belterület, 33894/0/A/2

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	üzlethelyiség	66	0	0	383/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
Jogi jelleg: Társasház					
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.					

II. RÉSZ

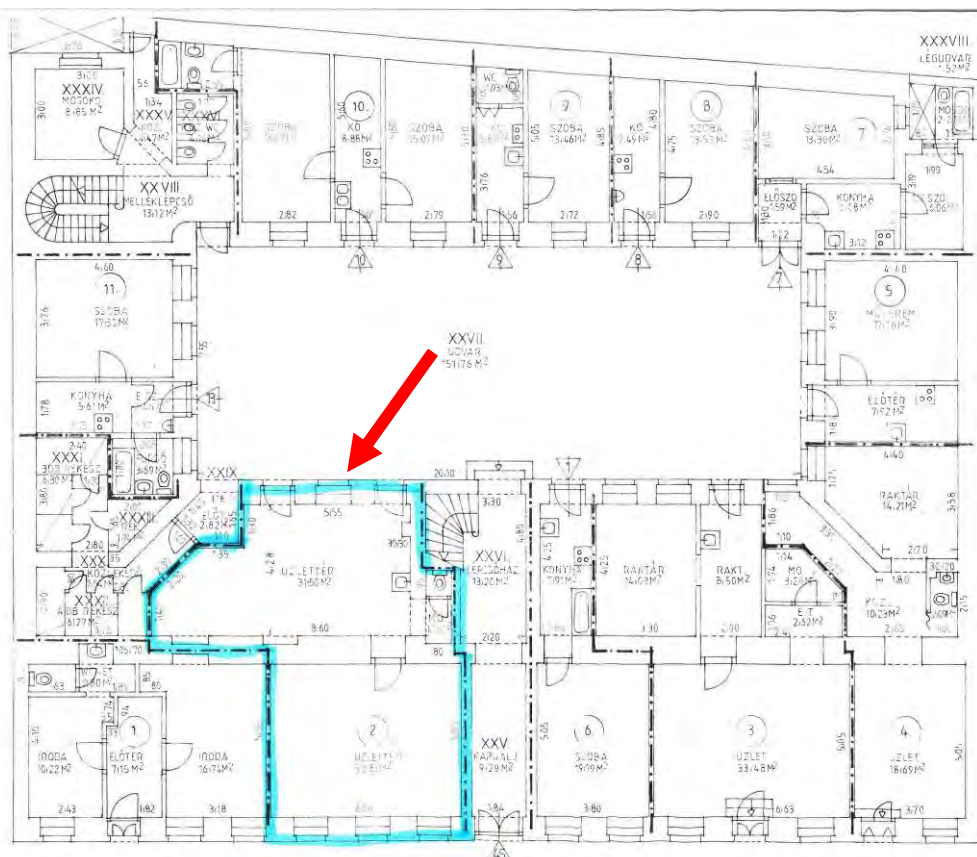
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 122208/1996/VI.11./
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §. /40006/1996/1.27./	
eredeti felvétel	
Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT	
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

Bp. VII. ker. Hársfa utca 45.sz. alatti épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

A Budapest, VII.ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal az 1.057. tulajdoni lapon, a 33.894. hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, VII.ker. Hársfa utca 45. sz. alatti 1991.évi XXXIII. törvény 1.§.1/bek. alapján a Főv. VII.ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII.tv. alapján a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések, felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII.tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

A./

Közös tulajdonban maradó építményrészek

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésen alapuló méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

- I. 825 m2
- II. Lakóépület alapfalai, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak, szellőzők,
- III. Közbeső födémek, burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelése, a lépcsőkarok, a pihenők burkolattal,

/

- 4 -

B./

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek - öröklakások illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi építményrészek:

- 1., A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1./ sorszámmal jelzett földszinten található előtérből, 2.dr. irodából, WC+ előtérből álló, összesen 38 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

220/10000-ed rész

- 2., A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2./ sorszámmal jelzett földszinten található 2.dr. üzlettérből, mosdóból álló, összesen 66 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

383/10000-ed rész

- 3., A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3./ sorszámmal jelzett földszinten található előtérből, 2.dr. raktárból, üzletből, mosdóból álló, összesen 62 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

359/10000-ed rész

- 4., A VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4./ sorszámmal jelzett földszinten található közlekedőből, üzletből, raktárból, WC-ből álló, összesen 45 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

261/10000-ed rész

/

- 18 -

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban továbbá akkor is, ha valamely tulajdonostárs a közgyűlés határozatának érvénytelensége megállapítása iránt pert indított.

E./

Ingatlannyilvántartási kérelem

Az alapító kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatalának illetékes osztályát, hogy a társasház megalapítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be és ennek során a 1057. számú tulajdoni lapot, a 1057/0. szám alatt társasházi törzslappá alakítsa át, a társasháznak az Alapító Okirat A./ pontjában I-LIX. tételek alatt felsorolt és a közösségben maradó építmény részeit, berendezéseit, felszereléseit a 33.894.hrsz. alatt, társasház megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részből álló jószágtestté egyesítse. A társasház alapítás tényét tüntesse fel és az Alapító Okirat B./ pontjában, a külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az ujonnan nyitandó 1057/1-44-ig jelölt társasházi különlapokra az alapító javára jegyezze be.

F./

Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűnését be kell jegyezni az ingatlannyilvántartást vezető Földhivatalhoz.

A társasháztulajdonra az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben az 1977. évi 11.tvr.-ben valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonról szóló rendelkezései az irányadók.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonossaira illetve azok jogutódjaira.

Budapest, 1996. március 4.

Erzsébetvárosi Polgármesteri
Hivatal
képviselétében

Ellenjegyezte:

Dr. Gál Gyöngyi

ügyvéd

Bp. 82.sz. Ügyvédi Iroda

1074 Bp. Damjanich u. 27.

Tsz.: 122/9753

