

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1078 Budapest, István utca 12. földszint
33280/0/A/3 helyrajzi számú,
műhely megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. június 26.

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	12.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	16.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	16.
6.4. Hozam alapú értékelés	18.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	20.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajz	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1078 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1078 Budapest, István utca 12. földszint		
Helyrajzi szám:	33280/0/A/3		
Megnevezése tul.lapon:	műhely		
természetben:	volt pékség, használaton kívüli helyiség		
Területe (tul.lap):	283 m ²	Értékelésnél figyelembe vett	283 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését 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
1078 Budapest, István utca 12. földszint 33280/0/A/3 helyrajzi számú,
műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

60 700 000,- Ft, azaz Hatvanmillió-hétszázezer + 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:

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

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

Budapest, 2026. június 26.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, az ingatlant a helyszínen szűrőpróbaszerű felméréseket végeztünk, 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 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 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 igény szintnek 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 jelzálog-hitelintézet fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az európai értékelési szabvány útmutatásai szerint járunk el.

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan adottságainak megfelelően, jelen esetben a piaci- és hozam alapú módszert alkalmazzuk. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Végső értéknek a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.06.21.

Jelen volt: Proac Kft. részéről - Krisánszky Tímea 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)	1078 Budapest, István utca 12. földszint		
	(természetben:) 1078 Budapest, István utca 12. földszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33280/0/A/3		
Megnevezése:	műhely		
Területe:	283 m ²	eszmei hányad:	2502/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	-		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33280/0/A/3 helyrajzi számú, 283 m²-es műhely megnevezésű ingatlan az épület belső udvarán helyezkedik el, azt csaknem teljes mértékben elfoglalja, továbbá az épület hátsó traktusának földszinti részét is magában foglalja. Megközelíteni kapualjon keresztül a belső udvarról lehetséges.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

3. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt földszinti MŰHELY, mely három műhely, előkészítő, kilenc raktár, közlekedő, előtér, kettő WC-ből álló 282,55 m² (kerekítve 283 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

2502/10000-ed rész.

A helyszíni szemlén a lakók tájékoztatása alapján, az albetéthez tartozó, belső udvarról külön-külön nyíló két WC helyiséget a lakók használják. Az értékelés során ez a két WC helyiség figyelembevételre került, feltételeztük, hogy jogilag átadható az albetéthez.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1996. 10. 16.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

Megjegyzés: Az értékelt albetétben közművek nem találhatók.

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 – 48.825 fő (2025.01.01.) – 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 István utca 12. szám alatt lévő társasházban található, a Hernád utca és a Nefelejcs utca közötti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben helyezkedik el. A Keleti pályaudvartól 600 m távolságra fekszik, míg a Városligettől 400 méterre található.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, 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 697 m²-es, hosszúkás téglalap alakú, sík felületű közbenső telken helyezkedik el. A telken egy utcafrontokon álló, zártosorú, „U” alakú beépítésű épület áll, belső udvarral. Ebből a belső udvarból foglal el a vizsgált ingatlan kb. 106 m² területű részt, így a belső udvar minimális 48,55m² területű a földszinti udvari traktusú lakások előtt szűk közlekedő sáv húzódik.

Az udvari területek burkolt felületűek. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

898/99-ben Nonn Nándor kereskedő, és neje szül.: Mayer Lujza megrendelésére épült kétemeletes eklektikus lakóház. Tervezőjéről és építőjéről nem őriz adatot a Fővárosi Levéltár. Hagyományos építésű, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas, lift nélküli épület. A pincszinten tárolók, a földszinten üzletek, lakások és a vizsgált műhely található, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 26 db albetétből áll az épület.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően 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	Téglaburkolatú homlokzat, az első emeleti ablakok felett timpanonos szemöldök, medalion- és frízdíszítés látható. Az emeletek egységes anyaghasználatától eltér a földszint egyszerűbb burkolata.
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, üzletek esetében fém szerkezetű homlokzati portálok
Padlóburkolat	az udvari területek burkolt felületűek
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 33280/0/A/3 helyrajzi számú, 283 m²-es műhely megnevezésű ingatlan az épület belső udvarán helyezkedik el, azt csaknem teljes mértékben elfoglalja, továbbá az épület hátsó traktusának földszinti részét is magában foglalja. Megközelíteni kapualjon keresztül a belső udvarról lehetséges. A helyszíni szemlén a lakók tájékoztatása alapján, az albetéthez tartozó, belső udvarról külön-külön nyíló két WC helyiséget a lakók használják.

Belmagassága változó: 2,66 - 3,19 - 3,36 - 3,86 m

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: belső udvari bejárati ajtó kétszárnyú, fa ajtó, melynek már csak részben van bekötése a falba, veszélyes
Belső falfelületek	vakolt, festett,
Belső lépcső	nincs
Galéria	nincs
Padlóburkolat	kerámialap, mettlachi, simított beton
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincsennek
Fűtés:	nincs
Vízellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A vizsgált helyiség korlátozott használati értékkel rendelkezik. A helyiség mindössze két darab, kis méretű nyílászáróval rendelkezik, ennek következtében sötét, természetes megvilágítása gyenge, így legfeljebb raktározási célra alkalmas. Megközelítése kizárólag gyalogosan, a belső udvar felől lehetséges, gépjárművel nem megközelíthető.

A helyiség több évtizede használaton kívül van, közmű- és gépészeti kiépítettséggel nem rendelkezik. A burkolatok és szakipari szerkezetek csak részben maradtak fenn, több elem hiányos vagy elbontott állapotú. A belső udvari tetőszerkezet gyenge állapotú, lokálisan károsodott. Az ingatlan összességében erősen felújítandó, jelenlegi állapotában nem alkalmas rendeltetésszerű használatra.

Összességében felújítandó műszaki állapotú, az épület korát is figyelembe véve a fizikai állapot megközelítőleg 40%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	Alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
földszint	raktár	27,07	100%	
	előkészítő	7,43		
	WC	1,03		
	WC	1,03		
	műhely	68,73		
	műhely	49,06		
	műhely	51,25		
	raktár	16,00		
	tároló	1,05		
	közlekedő	2,31		
	előtér	2,30		
	raktár	12,33		
	raktár	5,92		
	raktár	8,60		
	raktár	11,60		
	raktár	15,79		
	tároló	1,05		
	földszint összesen	282,55	100%	282,55
Mindösszesen		282,55		282,55
Alaprajz szerinti alapterület összesen:				282,55
Tulajdoni lapon szereplő alapterület:				283
Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:				283

Az értékelésnél figyelembe vett alapterület 283 m²

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 %ponttal 12,5 %-ra – ismét a 13,3 %-os hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 % pontos ugrással 12,8 %-ra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 %-os 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 %-át. A hazai befektetőkhez köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 %-ot tett ki a 2024-es 73 % 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 %-kal, Budapesten pedig 2 %-kal 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 %-kal 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 %-os 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 %-uk szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 %-a 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 %-os szektorális rendszerkockázati tökepuffert (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 %-a 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 bérlők 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

A műhely megnevezésű ingatlan természetben használaton kívüli helyiség, alternatív hasznosíthatósága felújítás követően: tároló, raktár.

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

A 33280/0/A/3 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 283 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, vontunk be az összehasonlításba.

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

- a fizikai állapot: 40%-osnak tekinthető
- földszinti udvari bejárattal rendelkezik
- felújítandó
- csak gyalogosan megközelíthető
- sötét helyiség

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1078 Bp. István utca 12. fszt.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Erzsébet krt.	VIII. ker. Népszínháznegyed Bezerédi utca 8.	VI. ker. Terézváros Teréz krt.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dohány u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Garay utca 44.
HRSZ	33280/0/A/3					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kinálat)		kinálat	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat
Felép. red. ater. (m2)	283	1102	586	240	380	210
Adásvétel / hird.ár (Ft)		299 900 000	169 900 000	87 000 000	81 000 000	50 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34419642	ingatlan.com/ 35372899	ingatlan.com/ 35384912	ingatlan.com/ 35261323	ingatlan.com/ 34542816
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	271 251	272 142	289 932	362 500	213 158	238 095
Az ingatlan megnevezése	műhely	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó állapot	felújítandó állapot	felújítandó állapot	felújított	részben felújított	jó állapotú
Szint	földszinti	földszinti+pince	földszinti	szuterén	pince	földszinti
Leírás	az épület belső udvarán és az épület hátsó traktusában helyezkedik el, átlagos állapotú épületben. Felújítandó. Csak 2 ablakkal rendelkezik, sötét. Közmű nélküli.	Társasház belső udvarában, részben pincéjében kialakított felújítandó ingatlan. A társasház felújított	Blaha Lujza tér közelében, a társasház belső udvarából közelíthető meg a földszinti 419 m2 +pince 333 m2 x 0,5 = 586 m2 red.ter. helyiségcsoport, amely egy nagycsarnokszerű helyiségből és több kisebb helyiségből áll	Oktogonnál, udvari bejáratú frissen felújított ingatlan. Hét különálló, elválasztott helyiség, folyosó összeköttetéssel. Két WC, konyharész. Négy TROTEC levegőtisztító géppel	Részben már felújított, 380 m ² -es, 7 helyiségből álló, külön UTCAI BEJÁRATTAL rendelkező pince	Félig földszinti üzlethelyiség, kb. 1,5 méterlépcső lefelé a bejáratról, frissen felújított mosdókkal.
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	kazán fűtés	fűthető
Bejárat / Utcai / udvari	1 bejárat belső udvarról	2 bejárat belső udvarról	2 bejárat/utcai+belső udvari	2 bejárat belső udvarról	utcai bejárat	utcai bejárat
Ablakok/felülvilágító	2 ablakkal rendelkezik	felülvilágító	felülvilágító	ablak	nincs	ablakos
Közművek	összközmű társasházban	összközmű társasházban	összközmű társasházban	villany, víz, csat.	összközműves	villany, víz, csat.
adásvétel/kinálat időpontja		2026.06. hó	2026.06. hó	2026.06. hó	2026.0.hó	2026.06.hó
Infláció/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	247 649	244 927	260 939	326 250	191 842	214 286
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -15%	jobb -10%	jobb -15%
Felép. alapter.	283	nagyobb 10%	nagyobb 10%	hasonló 0%	kisebb -5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszinti	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 20%	rosszabb 10%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%
Bejárat Utcai / udvari	1 bejárat belső udvarról	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Ablakok/felülvilágító	2 ablakkal rendelkezik	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%
Közművek	összközmű társasházban	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Jogi helyzet	műhely	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		5%	0%	-20%	-20%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	214 374	257 174	260 939	261 000	153 474	139 286
PIACI ÖSSZEHA-SO-NLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					214 374 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					283 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					60 667 842 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:					60 700 000 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 bérbeadással hasznosított, azonban a bérleti szerződés adatai nem ismertek, így a bérleti díj mértékét és a kihasználtságot piaci alapon becsültük. Az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1078 Bp. István utca 12. fszt.	VIII. ker., Budapest, Üllői út 102.	VIII. ker., Budapest, Nap u.	VI. ker., Budapest Szondi utca
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	283	326	115	350
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		554 000	100 000	150 000
Infó forrás		ingatlan.com/35103437	ingatlan.com/35337832	ingatlan.com/35097162
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		1 699	870	429
Az ingatlan jellege	műhely	raktár	raktár	raktár
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		telephelyen belül raktár-iroda, fszt-i helyiség, közepes állapotú	utcai bejáratú, pincehelyiség, csak villany van.	utcai bejáratos, fűtött pince
Közművek	nincs	összközműves	villany	összközműves
Kínálati ár / időpontja		2026.06. hó	2026.06. hó	2026.06.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m ² /hó)		1 614	826	407
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	283	hasonló 0%	kisebb -10%	nagyobb 5%
Bejárat utcai/ udvari	1 bejárat belső udvarról	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Fizikai állapot		jobb -20%	jobb -10%	jobb -10%
Közműellátottság	nincs	jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%
Funkció raktár/üzlet/műhely/iroda	műhely	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak	2 ablakkal rendelkezik	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 10%
Elhelyezkedés		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		-50%	-20%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m²/hó)	618	807	661	387
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				
618 Ft/m²/hó				

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1078 Bp. István utca 12. fszt.
Funkció tulajdoni lap szerint	műhely
Jelenlegi használat	használaton kívüli helyiség
Fizikai állapot	felújítandó
Hasznos alapterület (m²)	283
Bérbeadható terület (m ²)	283
Redukált terület (m ²)	283
Bérbeadható terület (m²)	283
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	618
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 993 792
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 993 792
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	39 876
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	679 200
Összes kiadás (Ft/év)	719 076
Összes kiadás (Ft/év)	719 076
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 274 716
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 274 716
Tőkésítési ráta (%)	8,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	14 996 656
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	15 000 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS 2026 szerint)	310 720
Pótlási költség (Ft)	67 920 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	60 700 000	100%	60 700 000 Ft
Hozamalapú módszer	15 000 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			60 700 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan nagymértékben különböznek, ez azzal magyarázható, hogy a hasonló jellegű erősen felújítandó ingatlanok nehezen adhatók bérbe.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

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
1078 Budapest, István utca 12. földszint 33280/0/A/3 helyrajzi számú,
műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

60 700 000,- Ft, azaz Hatvanmillió-hétszázezer Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. június 26.

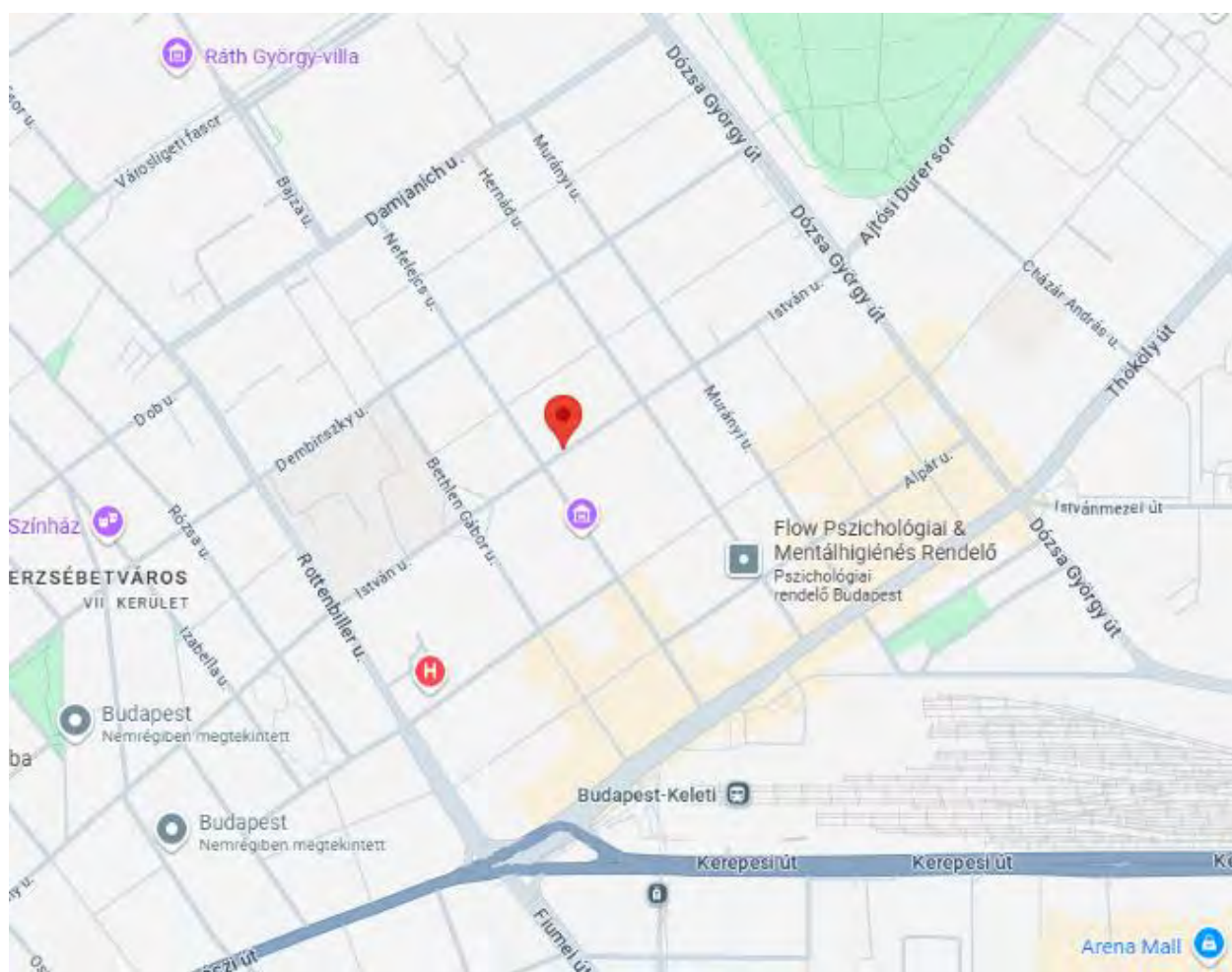
Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
 fotók
 eredeti állapotot bemutató fotók
 alaprajz
 tulajdoni lap
 Társasház Alapító Okirat kivonata

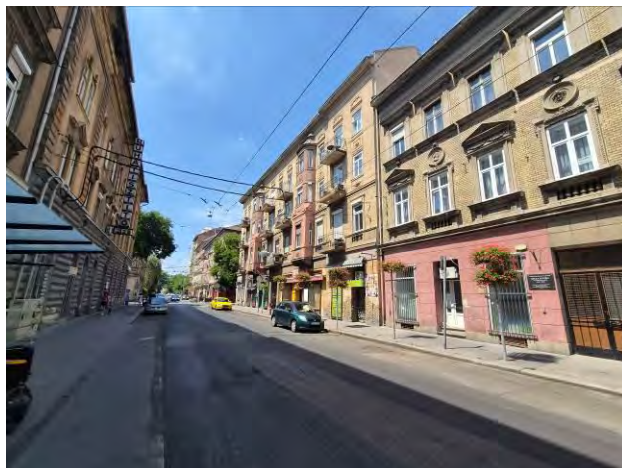
TÉRKÉP



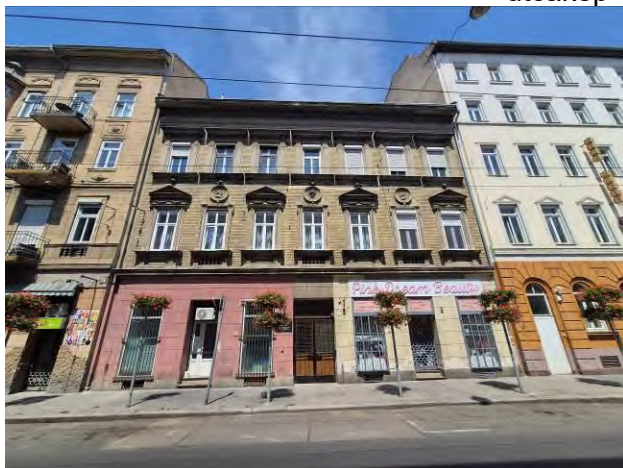


FOTOMELLÉKLET

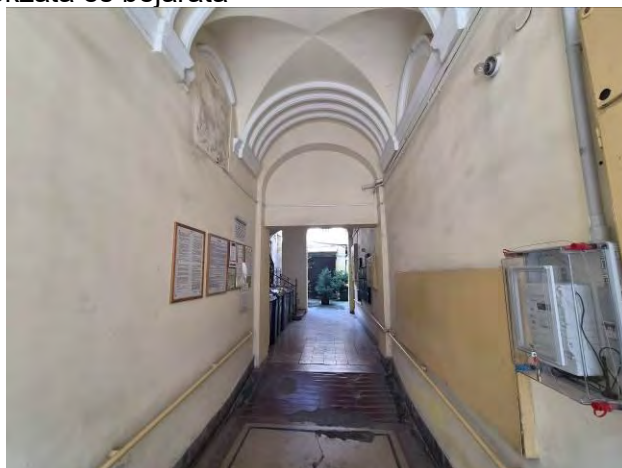
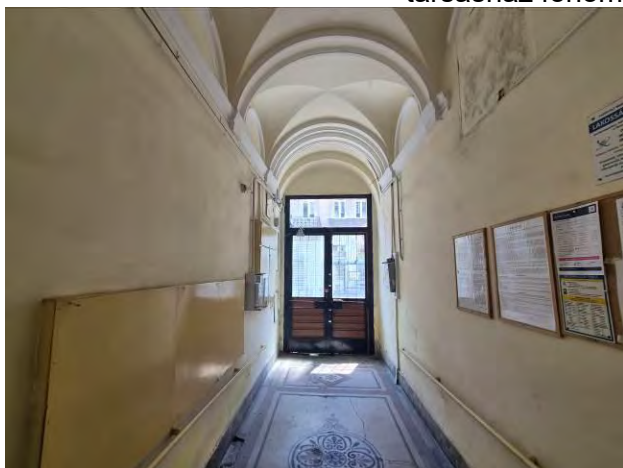
szemle időpontja.: 2026.06.21.



utcakép – környezet



társasház főhomlokzata és bejárata



kapualj



Lépcsőház



Kapualjból fotó a belső udvar felé- szemben a vizsgált műhely bejárata



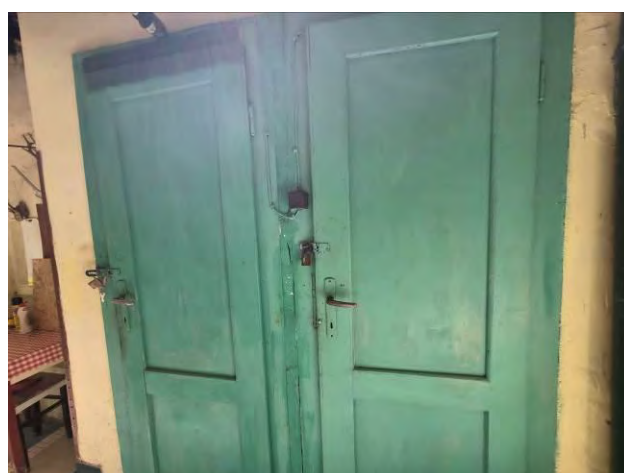
belső udvar- szemben és balra a vizsgált műhely



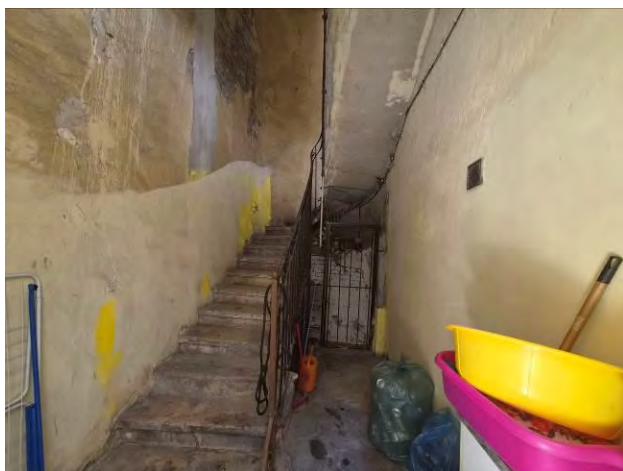
műhely bejárata



bejárat a műhelybe és oldal homlokzata - jelölve a két WC külön-külön bejárata



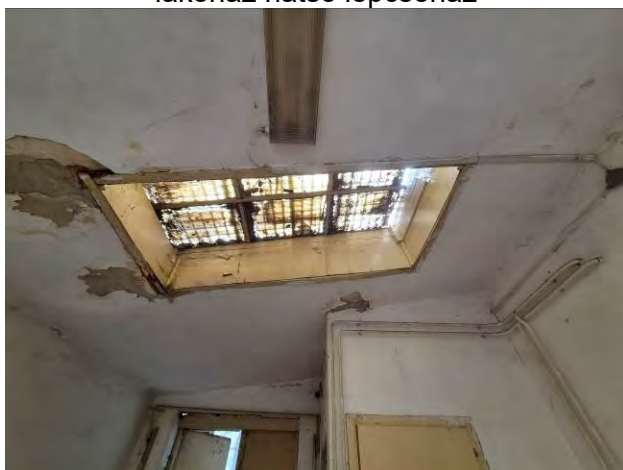
két WC külön-külön bejárata



lakóház hátsó lépcsőház



raktár – az albetét bejárata



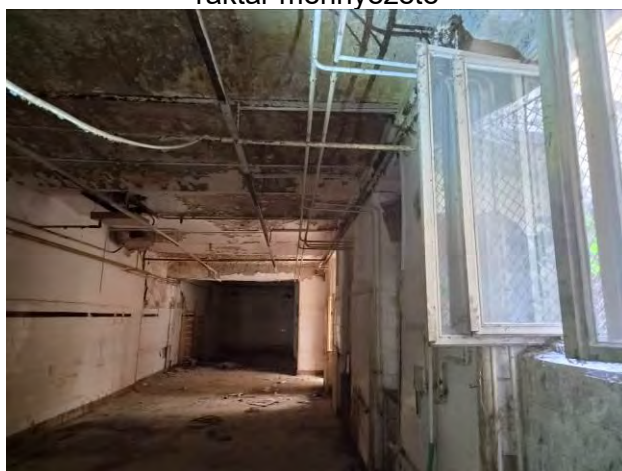
raktár mennyezete



raktár mennyezete



raktár



műhely (udvari részen) – csak ebben a helyiségben vannak ablakok



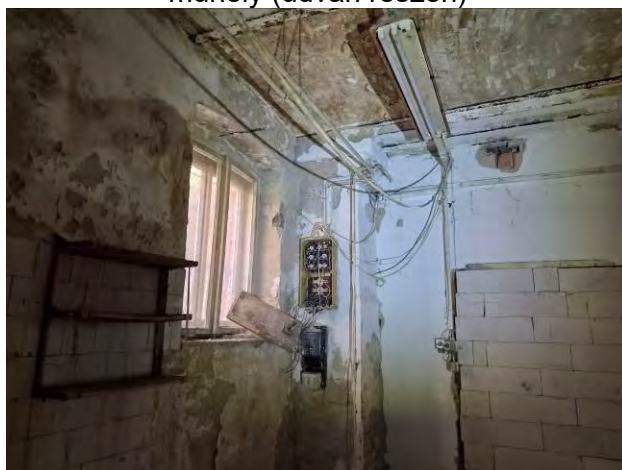
ablak részlet



műhely (udvari részen)



műhely (udvari részen) mennyezete



műhely (udvari részen) részlet, villanyóra már nem működik



műhely (hátsó traktusban)



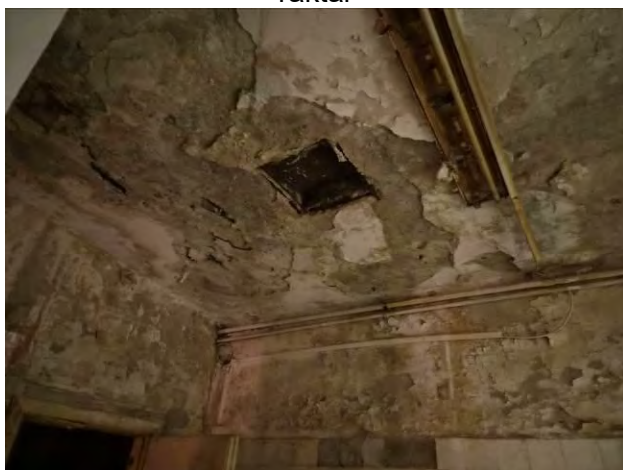
műhely (hátsó traktusban)



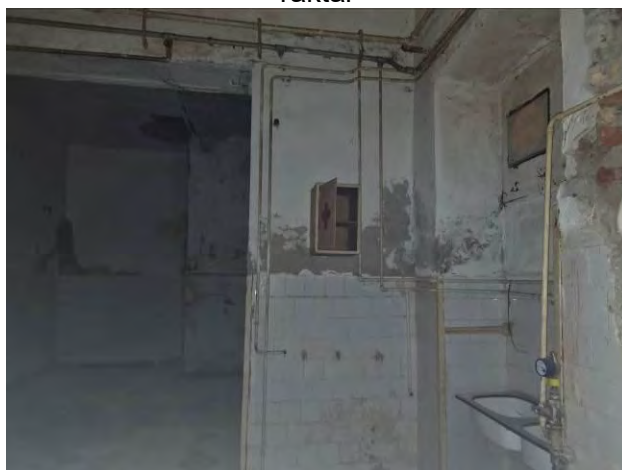
raktár



raktár



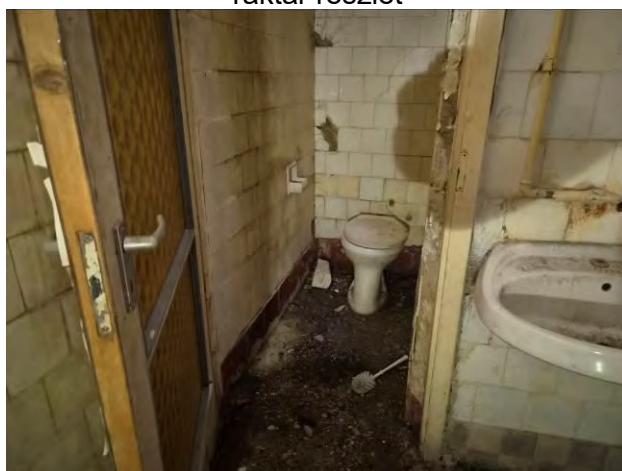
raktár mennyezete



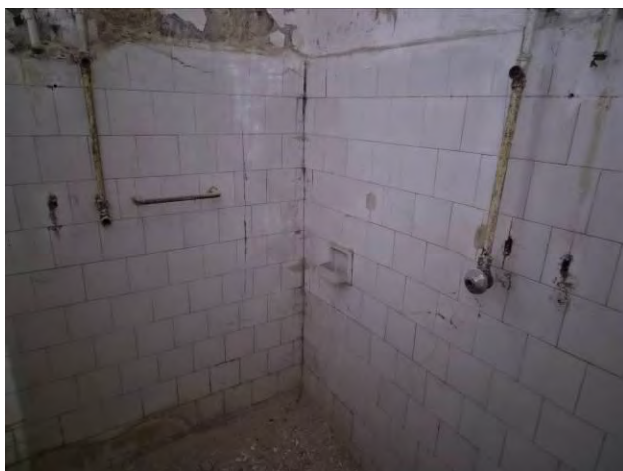
raktár részlet



raktár részlet



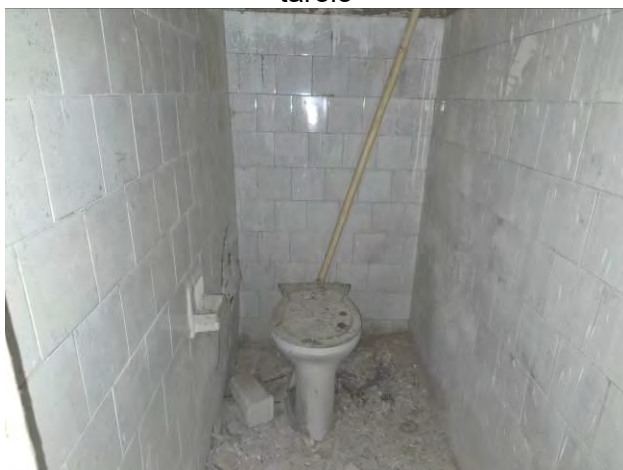
WC – alaprajzon tároló



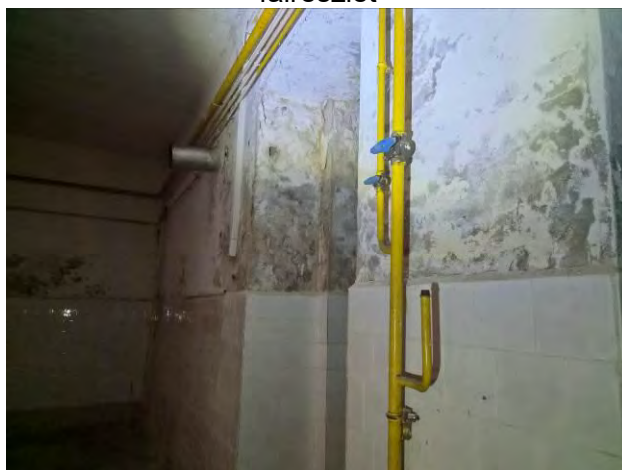
tároló



falrészlet



WC – alapraizon tároló



raktár részlet



bejáratí ajtó részlet



emeletről fotózva a vizsgált műhely

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, 33280/0/A/3 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII KER., ISTVÁN UTCA 12. FÖLDSZINT/ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VII ker., Belterület, 33280/0/A/3

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
műhely	283	0	0	2502/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
186985/1996.X.22./

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 40006/1993.I.27./
eredeti felvétel
Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

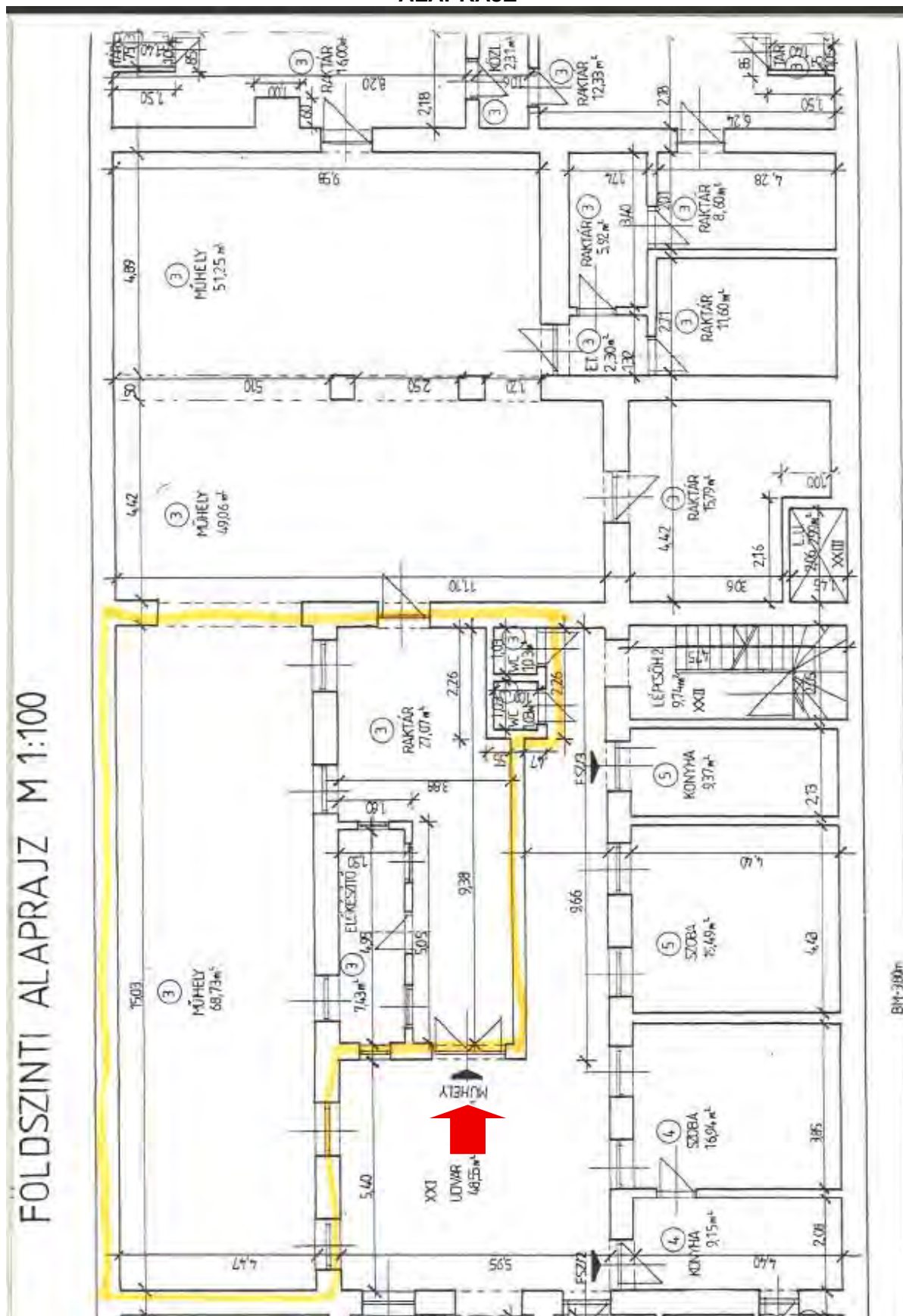
III. RÉSZ

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



Megjegyzés: a sárgával jelölt rész helyezkedik el a belső udvaron

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

Társasház Alapító Okirat	
Társasház neve: 1078 Budapest, István utca 12.	
Társasház alapításának időpontja: 1998. 10. 22.	
Társasház alapításának helye: 12.	
Társasház alapításának célja: /X/ Lakóház	
Társasház alapításának módja:	Társasház alapításának módja:

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

1078 BUDAPEST VII. KER. ISTVÁN U 12

Társasház Alapító Okirat	
Társasház neve: 1078 Budapest, István utca 12.	
Társasház alapításának időpontja: 1998. 10. 22.	
Társasház alapításának helye: 12.	
Társasház alapításának célja: /X/ Lakóház	
Társasház alapításának módja:	Társasház alapításának módja:

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII.ker. István u. 12.

Általános rendelkezések.

A Budapest VII.ker Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a Budapest VII.kerületi 493. számú tulajdoni lapon 33280 hrsz alatt felvett, a természetben Budapest VII.kerület

ISTVÁN U. 12.

szám alatti, a Fővárosi VII. ker Önkormányzat tulajdonába lévő, házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. rendelet 47. paragrafusa. (5) bekezdése és az azt módosító 1994 évi XVII. tvr. 51 paragrafusa /1/ bek. alapján a mellékelt tervrajz szerint

társasháza alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977 évi 11 tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKÍRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

2

II. Közös és külön tulajdonba kerülő vagyonrészek.

A./ közös tulajdon:

Közös tulajdonba kerülnek az I-XXXV. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések a következők szerint:

Osztatlan, közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzon és műszaki leírásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

- I. Telek: 697 m²
- II. Alapok, felmenő teherhordó falak, lakást leválasztó és határoló falak,
- III. Közbenso földemek és erkélylemezek burkolatok nélkül, zárófödém, koszoruk, kiváltók, kémények, Az épület szigetelése,
- IV. Fedélszerkezet tetőhéjazattal, függőereszcsatornák, lefolyócsövek, egyéb tetőtartozékok,
- V. Külső és belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyílászárói,
- VI. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszerkezetek, függőfolyosók, pihenők burkolatai, korlátai.
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzárószervényei a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékeinek bekötéséig, Közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai,
- VIII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások csatlakozásáig. A közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai, Csapadékvíz elvezető vezetékek és tartozékai,
- IX. Elektromos Vezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások árammérő órájáig, A közös helyiségek és területek elektromos vezetékei és a szervényei,
- X. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a külön tulajdonú helyiségek és lakások gázmérő órájáig,

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKÍRAT
1078 Budapest, VII.ker. István u. 12.

3

PINCESZINT

Tároló:

XI.	76,46 m ²
XII.	75,86 m ²
XIII.	53,34 m ²
XIV.	46,42 m ²
XV.	45,64 m ²
XVI.	18,67 m ²
XVII.	27,39 m ²

XVIII.	Pincelépcső	9,74 m ²
--------	-------------	---------------------

FÖLDSZINT

XIX.	Kapubejáró	12,29 m ²
XX.	Lépcsőház	19,80 m ²
XXI.	Udvar	48,55 m ²
XXII.	Lépcsőház	9,74 m ²
XXIII.	Légudvar	2,99 m ²

I. EMELET

XXIV.	Lépcsőház	19,80 m ²
XXV.	Lépcsőház	9,74 m ²
XXVI.	WC	7,31 m ²
XXVII.	Függőfolyosó	36,36 m ²
XXVIII.	Légudvar	1,91 m ²
XXIX.	Műhelytető	119,56 m ²

II. EMELET

XXX.	Lépcsőház	19,80 m ²
XXXI.	Lépcsőház	9,74 m ²
XXXII.	WC	7,31 m ²
XXXIII.	Függőfolyosó	36,36 m ²

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

4

TETŐTÉR

XXXIV. Padláslépcső	2,90 m ²
XXXV. Padlástér	369,71 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 , azaz tizezer/tizezred tulajdoni
hányadból áll.

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKÍRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

5

B./ Külön tulajdon.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek (öröklakások, vagy nem lakáscéljára szolgáló helyiségek) alkotórészei, a következő építményrészek:

1. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt **földszinti ÜZLET**, mely üzlet, előkészítő, előtér, raktár, zuhanyozó-WC-ből álló 60,14 m² (kerekítve 60 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

60

531/10000-ed rész.

2. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt **földszinti ÜZLET**, mely üzlet, raktárból álló 55,74 m² (kerekítve 56 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

55

495/10000-ed rész.

3. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt **földszinti MŰHELY**, mely három műhely, előkészítő, kilenc raktár, közlekedő, előtér, kettő WC-ből álló 282,55 m² (kerekítve 283 m²) alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

282

2502/10000-ed rész.

4. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 2. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyha, előtér, WC- ből álló, 28,41 m² (kerekítve 28 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

248/10000-ed rész.

5. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt **FÖLDSZINT 3. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyhából álló, 28,86 m² (kerekítve 29 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

256/10000-ed rész.

6. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt **I. EMELET 10. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, négy szoba, hall, előtér, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló, 148,56 m² (kerekítve 149 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

1317/10000-ed rész.

7. A Budapest VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt **I. EMELET 11. szám alatti ÖRÖKLAKÁS**, mely, szoba, konyha, fürdőszobából álló, 26,94 m² (kerekítve 27 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

239/10000-ed rész.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKÍRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

9

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége.

A társasházban lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, használat joga.

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A társasház öröklakásra és helyiségre a tulajdonostársakat elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg. A tulajdonostárs kötelezettsége a társasház-öröklakás jó karbantartása.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata.

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyónrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi használat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

10

4. Építkezés.

Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát végezni a helyenkénti közbenső csaposfa földem és csapos záró faföldem miatt, csak a szerkezetre vonatkozó előírások betartásával lehet.

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

A hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött építési munka esetén a hatóság engedélyét.

A mindenkorai tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezet (alaptesteket, pince- és felmenő falazatokat, földmészerkezeteket, lépcsőket, függőfolyosókat, erkélyeket, tetőszerkezetet) érintő javítási, átalakítási felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése.

A tulajdonostársak a helyenkénti csaposfa földem és csapos zárófaföldem szerkezetű épület 5 évenkénti kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodnak abban, hogy a vizsgálat elvégzését külön felhívás nélkül vállalják. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban vagy annak alapján elrendelt munkákat.

A tulajdonostársak felújítási alapot képeznek a felújítási munkák fedezetének biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A tulajdonostársak az alapító okirat II./A. pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás, közüzemi díjak) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostársal egyetemlegesen felelős.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII.ker. István u. 12.

11

6. Öröklások, helyiségek költségeinek viselése.

A külön tulajdonban lévő öröklások (helyiségek) berendezésének felszerelésének, karbantartásával, felújításával, fenntartásával járó költségek mindenkor tulajdonost terhelik.

Tulajdonostársak a fafödém szerkezet kötelező felülvizsgálatát, illetőleg az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok költségeit a közös költség részének tekintik, és az e részben foglaltaknak megfelelően tulajdoni hányaduk arányában viselik.

Ha a jogszabályok karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás helyiség bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklás mindenkor tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, vagy befolyásolja más öröklás, helyiség, vagy közös tulajdonban álló épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs köteletségét nem teljesíti és ez a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés, közös képviselő.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, vagy a közös képviselő dönt.

A közös képviselő feladatát képezi különösen a fafödém szerkezet kötelező felülvizsgálatának megrendelése, az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégztetése.

Életveszély esetén -azokban az esetekben is, amelyeket nem az tvr., hanem a jelen alapító okirat, vagy a közgyűlés utalt a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe- a közös képviselő jogosult a halaszthatatlan intézkedéseket megtenni, köteles azonban tevékenységéről a lehetőségekhez képest haladéktalanul a közgyűlésnek beszámolni.

A közgyűlés határozza:

a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról, b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközözlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,

c./ Év közben a terven kívül felmerült munkák elvégztetéséről,

d./ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,

e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,

f./ az alapító okirat módosításáról,

g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

12

- h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részének hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzésről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart,
- m./ a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések biztosításáról

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legálább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze. A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3- nak jelenléte szükséges.

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés a tulajdoni hányadok és nem pedig a tulajdonosainak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A megbízást írásban kell adni, amit a közgyűlés elnökének kell adni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

Egyhangú határozat szükséges:

- a./ alapító okirat módosításához,
- b./ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d./ az egész ingatlan megterheléséhez.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

13

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

8. Az önkormányzati tulajdonfenntartására /kezelésére/ vonatkozó külön jogszabályok.

Az önkormányzati tulajdon fenntartására (kezelésére) vonatkozó jogszabály rendelkezéseket és hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

9. A közös képviselő hatásköre feladata.

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles az egész éves gazdálkodásról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezése után elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell elszámolni. A közös képviselő megbízásának idejét a közgyűlés határozza meg.

Gondoskodik az épület állagának folyamatos figyelemmel kíséréséről, szükséges intézkedések megtételéről. A tartószerkezeteket érintő hatósági engedély nélkül, vagy nem megfelelő szakember közreműködésével végzett munkálatok abbahagyásáról a feltételek biztosításáig, szükség szerint az eredeti állapot helyreállításáról gondoskodik, illetve arra az építési hatóságot felkéri.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

14

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészt, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése, valamint mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasházközgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsájtani.

A számadásnak tartalmaznia kell az összes bevételt és kiadást.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. A közös képviselő - társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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 pert indított.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédi irodát is megbízhat a képviselet ellátásával. Ha a társasház házfelügyelőt, vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

10. Egyéb rendelkezések.

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11. sz. tvr. az 1993. évi LXXVIII. tvr. 47. paragrafus /5/ és az azt módosító 1994. évi XVII. tvr. 51. paragrafusa /1/ bek. rendelkezéseit kell alkalmazni.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKÍRAT
1078. Budapest, VII. ker. István u. 12.

15

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

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi II. sz. tvr. az 1994. évi LXXVIII. tvr. az azt módosító 1994. évi XVII. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült percek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. 1. 8. hó 16. napján

A VII. ker. Önkormányzat képviselőjében.

Ellenjegyezte:



[Handwritten signature]
