

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1072 Budapest, Akácfa utca 43. 4. emelet. 27. szám alatti,

34331/0/A/39 helyrajzi számú

63 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra vonatkozóan



Budapest, 2026. május 18.

## 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                              | 10. |
| 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE                        | 11. |
| 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete               | 11. |
| 5.2. A telek bemutatása   | 12. |
| 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása                               | 12. |
| 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása                            | 13. |
| 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE                                       | 14. |
| 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet                                   | 14. |
| 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága                   | 16. |
| 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése           | 16. |
| 6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés            | 18. |
| 6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel | 20. |
| 6.6. Végző forgalmi érték meghatározása                         | 22. |
| MELLÉKLETEK   | 23. |
| térképrészletek   |     |
| fotók   |     |
| tulajdoni lap   |     |
| alaprajz  |     |
| 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 Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Ingatlan címe tul.lap:   | 1072 Budapest VII. ker. Akácfa utca 43. 4. em. 27. |
| Helyrajzi szám:          | 34331/0/A/39                                       |
| Megnevezése tul.lapon:   | lakás  |
| kapott adatszolgáltatás: | összkomfortos lakás                                |
| természetben:            | bérlő által lakott lakás                           |
| Területe (tul.lap):      | 63 m <sup>2</sup>                                  |
| Értékelt tul. hányad:    | 1/1  |

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlan *piaci forgalmi értékének meghatározása*, lakáscsere 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**  
**1072 Budapest, Akácfa utca 43. 4. emelet. 27. alatti, 34331/0/A/39 helyrajzi számú**  
**63 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**78 000 000,- Ft, azaz hetvennyolcmillió**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

## 10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

Takács Dóra                      Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 04673/2005

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

Budapest, 2026. május 18.

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 értékváltozást.
2. Az értékeléshez megkaptuk a lakás tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzokat. A Megbízó által rendelkezésre bocsátott alaprajzot a helyszíni szemle során ellenőriztük, a változásokat korrigáltuk. További információkat az ingatlan ingatlan.com hirdetési portálon látható hirdetéséből és a tulajdonos képviselőjének szóbeli tájékoztatása útján 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 friss 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. május 18.

Krisánszky Tímea  
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

### 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) költségéből való értéklevezetés.

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

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

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

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

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

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

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

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

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

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték 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 értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmazzuk. Végül 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: 2026.05.06.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről – Takács Dóra ingatlanértékelő  
Lakáscsere partner – Égi Zsolt

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat  
- Társasház Alapító Okirat és vonatkozó alaprajzok

Az adott lakást bejártuk, a kapott alaprajzokat ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tulajdoni lap dátuma:      | 2026.05.07.   |
| Ingatlan címe: (tul.lapon) | 1072 Budapest, VII. kerület, Akácfa utca 43. 4. emelet. 27.             |
| <b>Természetbeni címe</b>  | 1072 Budapest, Akácfa utca 43. 4. emelet. 27.                           |
| Fekvése:                   | Belterület  |
| Helyrajzi szám:            | 34331/0/A/39  |
| Megnevezése:               | lakás   |
| Területe:                  | 63 m <sup>2</sup> eszmei hányad: 217/10000                              |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | II/11. Ofon Kft tul.h.: 1/1   |
| Széljegyek:                | nincs   |
| Bejegyzések:               | I/1. Társasház; Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek |
| Terhelések:                | nem tartalmaz   |

### Jogi helyzet:

**A tulajdoni lapon** 1072 Budapest, Akácfa utca 43. 4. emelet. 27. szám alatti, 34331/0/A/39 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan 63 m<sup>2</sup>-es, 2 szobás. Természetben 3 szobás, nappali-konyha előtérrel egybenytva, 2 szoba, fürdőszoba+WC helyiségből áll. A fűtése kondenzációs kazánal üzemel.

A lakás összkomfortosnak tekinthető.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1998.08.11.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

39. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 39. sorszámmal jelölt IV. Emelet 27 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló 63,09 m<sup>2</sup> ( kerekítve 63 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

217/10000-ed rész

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

**Megjegyzés:** Az ingatlanban található közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.



Bérleti szerződést nem kaptunk.


A tulajdoni lap és az OÉNY szerint, a 34331 hrsz-ú ingatlan  
 16254 törzsszámon, 11638 azonosítóval nyilvántartott műemlék  
 13395 azonosítóval nyilvántartott műemléki környezet  
 13407 azonosítóval nyilvántartott műemléki környezet

A műemléki védettség alatt álló ingatlanok esetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, ezért értékcsökkentő tényező került figyelembevételre.

|   |                                    |   |                   |
|---|------------------------------------|---|-------------------|
| <b>Település (Településrész)</b>        | <b>Helyrajzi szám</b>              | <input type="checkbox"/> Keresés képpel | <b>Lekérdezés</b> |
| <input type="text" value="Budapest 7"/> | <input type="text" value="34331"/> |   |                   |

#### Találatok:

Műemléki védelem (3 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

 Találatok nyomtatása



#### Műemléki védelem (3 db)

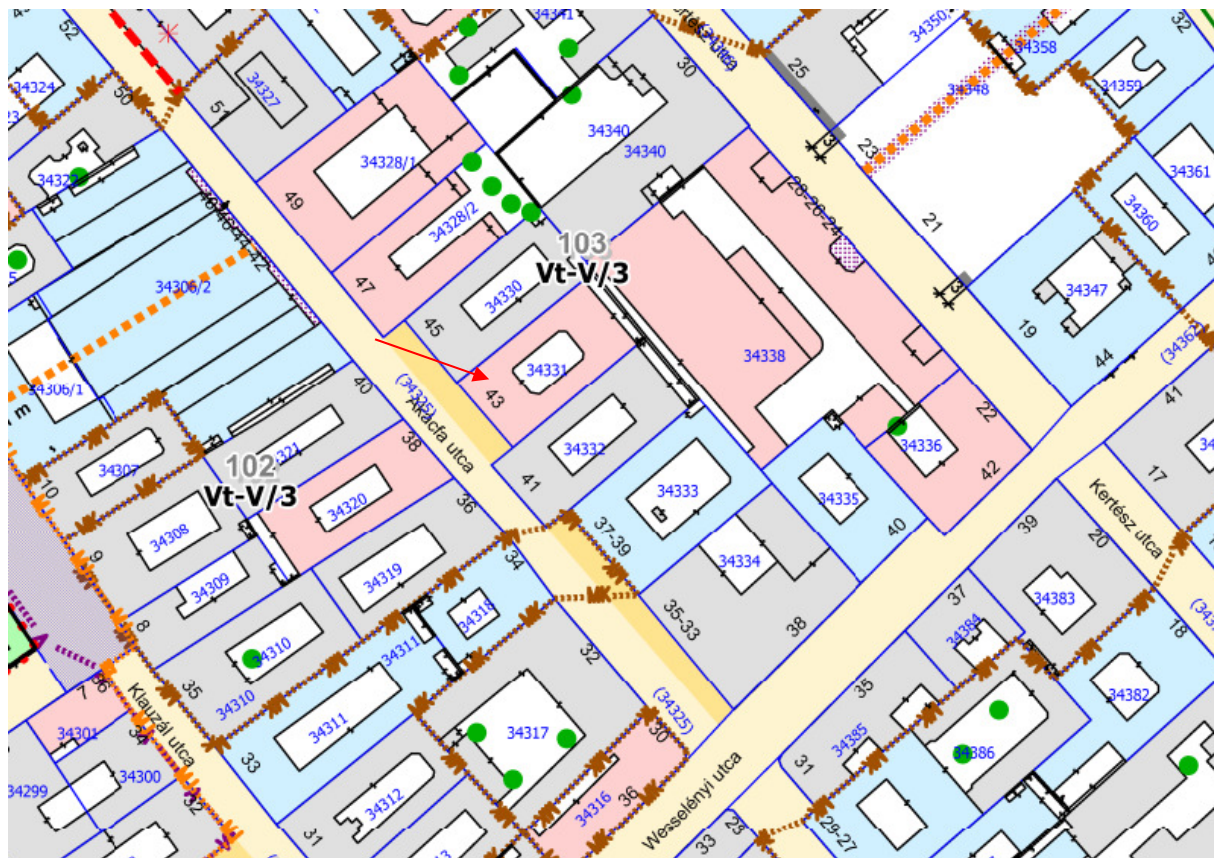
| VÁRMEGYE | TELEPÜLÉS<br>(TELEPÜLÉSRÉSZ) | HELYRAJZI SZÁM | VÉDETT ÖRÖKSÉGI<br>ÉRTÉK NEVE                       | VÉDETTSÉG JOGI<br>JELLEGE | TÖRZSSZÁM | AZONOSÍTÓ |
|----------|------------------------------|----------------|---|---------------------------|-----------|-----------|
| Budapest | Budapest 7                   | 34331          | Lakóház   | műemlék                   | 16254     | 11638     |
| Budapest | Budapest 7                   | 34331          | Lakóház műemléki<br>környezete                      | műemléki<br>környezet     |           | 13395     |
| Budapest | Budapest 7                   | 34331          | Cyclop-garázs és<br>irodaház műemléki<br>környezete | műemléki<br>környezet     |           | 13407     |

#### Régészeti védelem (0 db)

#### Világörökségi védelem (0 db)

#### 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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

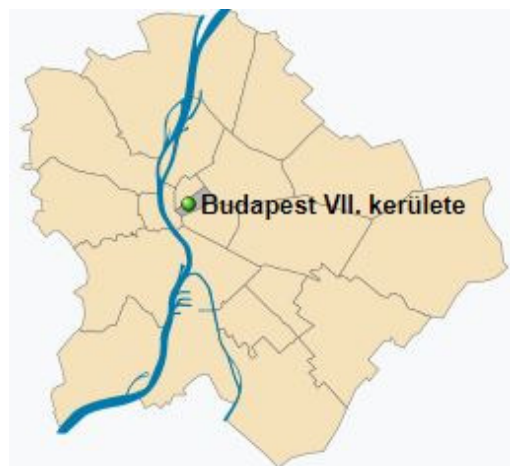


Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi lakás, 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 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025.01.) – 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 lakás állományával, 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 kerület Belső Erzsébetváros nevű részén, az Akácfa utca 43. szám alatt lévő házban található, a Dob utca és a Wesselényi utca közötti utcaszakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan forgalmas helyen fekszik, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú mellékúton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, illetve tömegközlekedéssel is elérhető.

Környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környezet természetesen összközműves.

Parkolás fizető-övezetben, ezen a területen szűkösen lehetséges, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

## 5.2. A telek bemutatása

Az épület 811 m<sup>2</sup>-es, hosszúkás téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, keretes beépítésű, 1 belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. Az ingatlan összközműves.

## 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telken zárt sorúan beépített, keretes alaprajzú épület, p+fszt+5 emelet szintekre tagolódik. Hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, liftes. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják.

Az épület 42 db lakásból, 3 db üzlethelyiségből, 1 db raktárhelyiségből áll.

Az ötemeletes bérház 1914-ben épült Dümmerling Ödön tervei alapján, az építtető Szabó Antalné volt.

Szerkezeti ismertetés:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Alapozás, szigetelés | vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás  |
| Falak                | függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglá – hosszfalak alkotják; a válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal  |
| Födémek              | köztetes födémek: acél gerendás, téglaboltozatos; záró födém csapos gerendafödém, alulról vakolva  |
| Tetőszerk., fedés    | fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyeregterítő, cserépfedés   |
| Lépcső:              | főlépcső: 3 karú műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal   |
| Homlokzatképzés      | Aszimmetrikus kialakítású homlokzatát több szintet átfogó, szecessziós vakolatdíszű oromzatos zárterkély díszíti, közepén kiugró két részt csigavonalban végződő konzolok tartják, melyek alján egy-egy oroslánfej látható. 2008-ban megújult az épület homlokzata és kapualja, ámde van képünk például az oroslánfejek korábbi – siralmas – állapotáról is. |
| Nyílászárók szerk.   | homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek  |
| Padlóburkolat        | a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar burkolt   |
| Belső falfelületek   | a közös területeken vakolt, festett  |
| Közműellátottság     | összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van   |
| Világítás:           | a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott  |
| Egyéb:               | lifttel rendelkezik  |

Az épület fizikai állapota: láthatóan karbantartott, közepes állapotú épület

#### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A 4. emelet 27. szám alatti lakás függőfolyosóról érhető el. A bejárat egyszárnyú fa szerkezetű, teli ajtólappal, amely az előtérbe nyílik. Az ablakok az udvarra néznek. A lakás jó állapotú, karbantartott, klímával felszerelt.

A lakás helyiségei: előtér, nappali-konyha (előtérrel egybenytva), 2 szoba, fürdő WC-vel.

A lakás belmagassága 3,35 m.

Számított alapterület: 63 m<sup>2</sup>. Komfortfokozata: összkomfortos

Szerkezeti ismertetés:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Nyílászárók szerk. | ablak: régi gerébtokos fa szerkezet<br>bejárat: ajtó: egyszárnyú fa szerkezetű, teli lapos, felülvilágítóval ellátott ajtó<br>belső ajtók: eredeti fa szerkezetek |
| Belső falfelületek | a falak festettek, a konyhában festett, részben csempézett; fürdőszoba: festett és részben csempézett   |
| Padlóburkolat      | szobák, előtér, nappali-konyha: parketta, fürdő+WC kerámialap   |
| Belső lépcsők      | -   |
| Közműellátottság   | összközműves: víz, gáz, villany és csatorna bekötés van   |
| Közmű-mérők        | lakás feltételezhetően rendelkezik önálló víz-, villany – és gázórával – megtekintésük nem volt lehetséges  |
| Fűtés:             | kondenzációs kazánnal üzemel  |
| Melegvíz-ellátás   | kondenzációs kazánnal üzemel  |
| Áram-ellátás       | a világítás hagyományos lámpatestek   |
| Főzési lehetőség:  | gáztűzhely  |
| Egyéb gépészet     | kaputelefon rendszer, GREE klíma  |

Fizikai állapot:

A lakás részleges felújítása 5 éven belül történt: klíma telepítése, festés, mázolás.

Összességében a lakás átlagos állapotú, fizikai állapota az épület korát is figyelembe véve megközelítőleg 80%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

| szint   | megnevezés                  | haszn. alapter. mérés szerint | korr.       | korr. alapter. |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------|----------------|
|   |                             | m2                            | %           | m2             |
| 4. em. 27.                                      | szoba                       | 13,94                         |             |                |
|   | nappali-konyha              | 22,36                         |             |                |
|   | előtér                      | 3,98                          |             |                |
|   | fürdőszoba+WC               | 4,35                          |             |                |
|   | szoba                       | 18,46                         |             |                |
|   | <b>Lakóterület összesen</b> | <b>63,09</b>                  | <b>100%</b> | <b>63</b>      |
|   |                             |                               |             |                |
| Lakás TAO szerinti alapterülete:                |                             |                               |             | 63,09          |
| Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:      |                             |                               |             | 63             |
| <b>Lakás értékelésben számolt alapterülete:</b> |                             |                               |             | <b>63</b>      |

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A kialakult piaci helyzetet az MNB 2025 novemberi lakáspiaci jelentése, 2025.12.12-i hvg.hu és 2026. január 11-i penzcentrum.hu, valamint egyéb ingatlanportálok oldalai alapján mutatjuk be:

**Az Eurostat friss adatai szerint az elmúlt évtizedben az EU-ban általánosan emelkedtek a lakásárak és bérleti díjak, de Magyarország példátlan mértékű növekedést produkált: 2015 és 2025 között a lakásárak 275%-kal, a bérleti díjak pedig 107%-kal nőttek. Ezzel hazánk nemcsak az uniós átlagot múlta felül, hanem az egész kontinens sereghajtója lett a megfizethető lakhatás terén.**

Az Eurostat legfrissebb adatai szerint az elmúlt évtizedben az Európai Unióban jelentős mértékben emelkedtek a lakásárak és a bérleti díjak. A 2015 és 2025 harmadik negyedéve közötti időszakban az EU-s átlagos lakásár-emelkedés 63,6% volt, míg a bérleti díjak 21,1%-kal nőttek. Az adatokból azonban egyértelműen kirajzolódik, hogy Magyarország messze túlteljesítette az uniós átlagot – sőt, az egész kontinens élére került - derül ki az Eurostat friss adataiból

A 2025 első félévére jellemző makrogazdasági környezet összességében támogatta a lakáspiaci kereslet élénkülését. A foglalkoztatottság magas szinten stabilizálódott, a reálbérek tovább emelkedtek, és a háztartások nettó pénzügyi vagyona is bővült, ami érezhetően javította a vásárlóerőt. A keresletet tovább erősítette az állampapírpiacon áramló megtakarítások lakáspiacra történő átfordulása.

A lakóingatlanok iránti kereslet az év első felében éves alapon 5 százalékkal nőtt, majd az Otthon Start Program bejelentése augusztusban már 46 százalékos keresletbővülést eredményezett, amelyet szeptemberben a tranzakciók 37 százalékos éves növekedése követett. A program árkorlátainak a budapesti tranzakciók több mint négyötöde, vidéken pedig szinte a teljes piac megfelelt. A harmadik negyedévben a befektetők inkább a kínálati oldalon jelentek meg, részben a csökkenő bérbeadási hozamok miatt. A vevők alkuereje mérséklődött, amit a hirdetési árakhoz viszonyított alacsony medián eltérés is jelez.

A lakásárak növekedése 2025-ben tovább gyorsult: a második negyedévben országosan 17,9 százalékos éves drágulás volt megfigyelhető, amely uniós összevetésben is kiemelkedő. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben a növekedési ütem országosan 23,9 százalékra, Budapesten közel 30 százalékra gyorsulhatott. A lakásárak a fundamentumokhoz képest mintegy 18,8 százalékos túlértékeltséget mutattak, ami a kockázati tényezők erősödésére utal.

A hitelezési aktivitás az első félévben 808 milliárd forintra emelkedett, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakát. A hitelből történő vásárlások aránya közel 40 százalékra nőtt. A szerződésszám ugyanakkor csak mérsékelte, 8 százalékos bővülést mutatott, mivel a volumenemelkedést elsősorban a növekvő hitelösszegek okozták. A bankok a harmadik negyedévben nem szigorítottak, sőt a verseny erősödése miatt a következő időszakban a hitelfedezeti mutató lazítását jelezte a szektor egy része. Az Otthon Start Program szeptemberi indulása várhatóan tovább élénkíti a hitelkeresletet, ugyanakkor a kínálat lassú alkalmazkodása miatt ez a lakásárak további emelkedését vetíti előre.

Az újlakás piac vegyes képet mutatott: a használatbavételi engedélyek száma 14 százalékkal csökkent, ugyanakkor a kiadott építési engedélyek száma két és fél éves csúcsra ugrott, részben a 2025 júliusától szigorodó szabályozás előtti előrehozott engedélyeztetések miatt. A megkezdett társasházi építkezések száma országosan több mint duplájára, Budapesten több mint háromszorosára nőtt. A bankok a projektfinanszírozási hitelek iránti kereslet élénkülését is érzékelték.

Budapesten az új lakások átlagos négyzetméterára 2025 harmadik negyedévére 1,77 millió forintra emelkedett, ami 15 százalékos éves drágulásnak felel meg. Bár a negyedévben több projektben történt árcsökkentés, ezeknek csak kisebb része kapcsolódott az Otthon Start árkorlátaikhoz. A fővárosi új kínálat 17 százaléka felelt meg a program feltételeinek, míg az újonnan piacra kerülő lakások esetében ez az arány 29 százalék volt.



**A fiatalok vesznek, az idősök eladnak: így áll most a magyar ingatlanpiac**

Novemberben jelentősen csökkent a kereslet a korábbi hónapokhoz képest, de az új hitelszerződések állománya rekordokat döntött.

Vegyes képet mutatott a hazai ingatlanpiac novemberben: miközben az adásvételek száma visszaesett az őszicsúcshoz képest, a lakáshitelezéstörténelmi rekordot döntött – derül ki a Duna House friss ingatlanpiacibárométeréből. A piac szerkezete tovább alakult, nagyobb szerepet kaptak a fiatal, első lakásukat vásárló vevők, miközben a befektetők jelenléte tovább csökkent.

A Duna House becslése szerint novemberben 9503 lakóingatlan-adásvétel történt, ami 17,5 százalékos havi és 15,7 százalékos éves visszaesést jelent. A mérséklődés elsősorban szezonálisokkra vezethető vissza, valamint a korábbi hónapokat meghatározó Otthon Start program hatásának fokozatos kifutására.

A hitelpiac azonban teljesen más pályán mozog: az adatok alapján novemberben 300 milliárd forintos lakáscélú jelzáloghitel-szerződés született (októberben az MNB szerint 257 milliárd), ami 53 százalékkal haladta meg az októberi és 165 százalékkal az egy évvel korábbi volument. Ez minden korábbi havi rekordot felülmúlt, és egyértelműen a kedvezményes finanszírozási feltételek iránti kiemelkedő kereslethez köthető.

**Vihar előtti csend: a vevők elérték fizetőképességük határát**

16 százalékot zuhant decemberben az ingatlanpiaci kereslet. A szám első pillantásra riasztó, valójában azonban inkább a „vihár előtti csendet” jelzi: az eladók már felsorakoztak, a vevők pedig januártól új eszközökkel és támogatásokkal érkeznek. A forgalom súlypontja vidékre tolódik, a kínálat rekordközeli, az árak viszont elérték a plafont – miközben egyetlen nemzetközi sokk is felboríthatja az egyensúlyt. Mi készül 2026 elején a magyar lakás piacon?

A 2025-ös év vége tartogatott meglepetést az eladó lakások piacán. Decemberben ugyanis éves összehasonlításban 16 százalékkal csökkent a kereslet az eladó lakások piacán. Fontos azonban látni, hogy 2024 decemberében már érezhető volt az állampapírokból kiszálló befektetők jelenléte. Ehhez a rendkívül magas bázishoz képest mutatkozik most mérséklődés, ami nem általános piaci visszaesést tükröz, sokkal inkább „vihár előtti csendet” a januári változások előtt – derül ki az ingatlan.com elemzéséből, amely a kereslet és a kínálat alakulását ismerteti tavaly decemberre és a múlt év egészére vonatkozóan.

„Tavaly a több mint 3,5 millió telefonos érdeklődést számláló kereslet éves szinten 5 százalékkal nőtt, a 2023-as szintet pedig 24 százalékkal haladta meg. Legutóbb a pandémia után, a 2021-es rekordévben volt erősebb az eladó lakások és házak iránti érdeklődések száma

Balogh László szerint az eladást tervezők bizakodását három konkrét, januártól élesedő változás táplálja.

A közszolgálatban dolgozók fejenként 1 millió forintos lakás célú vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek, ami extrakeresletet generálhat a piacon.

Januártól a külterületi lakóingatlanokra és zártkertekre is kiterjed a kedvezményes, 3 százalékos kedvezményes OtthonStart hitel lehetősége, ami olyan ingatlanokat is piacképesé tesz, amelyek korábban csak készpénzért voltak eladhatók – általában nyomott áron.

Februártól életbe lépő társasházi építményjog egyszerűsítheti az új építésű lakások tervasztalról történő vásárlását, ami az új lakás-piacon érezhető keresletélénkülést okozhat.

„A most piacra lépő eladók ráadásul üzembiztosan számíthatnak arra, hogy keresleti szempontból évek óta a januári hónapok a legerősebbek” – tette hozzá a szakember

**Az árak tekintetében viszont óvatosság a várakozások**

A piaci várakozások szerint 2026 elején élénk forgalom várható, ugyanakkor az árak emelkedése megtorpanhat, mivel a vevők fizetőképessége elérte a határait, és a korábbi kedvezmények már beépültek az árakba. A további drágulást főként a keresetek növekedése támogathatná, de a nemzetközi gazdasági kockázatok – például az energiaárakon keresztül ható venezuelai válság – bizonytalanságot okoznak. A szakértői előrejelzések inkább kínálatbővülést és forgalomműködést valószínűsítenek, stabilizálódó árak mellett.

## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg lakott összkomfortos, az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága lakás, vagy iroda kialakítása.

## 6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) értelmező rendelkezései alapján (91/A §):

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- b) közművesítetttsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítetttséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítetttséggel;
- c) melegvíz-ellátással; és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
- b) közművesítetttséggel (legalább villany- és vízellátással); és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. Szükség lakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;



- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
- e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata alapján (126. §.)

(1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, étkezést és mosogatást,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhelyhasználatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,
- e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

(2) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.

(3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) és e) pontja szerinti tevékenységek folytatását és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(4) A (3) bekezdés szerinti lakószoba hasznos alapterülete legalább 10 m<sup>2</sup> a legalább hét lakást tartalmazó lakóépületben.

(5) A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 m<sup>2</sup> hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebbe az alapterületbe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

(6) A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 80 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni, amely a lakáson kívül is elhelyezhető, ha a lakás bejáratától közös használatú közlekedőn 10 méteren belül elérhető a tároló helyiség.

(7) A 80 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(8) A legfeljebb 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m<sup>2</sup> hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m<sup>2</sup>.

(9) A (8) bekezdés szerinti lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 × 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

#### 6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

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

A 4. emelet 27. ajtó alatti lakás értékelését a 63 m<sup>2</sup> redukált alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

*A PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.*

- az épület átlagos állapotú
- az épület műemlék
- az épületben van lift
- a lakás fűtése kondenzációs kazán
- a lakás emeleti elhelyezkedésű
- a lakás ablakai az udvarra néznek
- a lakás átlagos műszaki állapottal bír
- a lakás általános fizikai állapota 80%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

| Összehasonlító szempont                  | Értékelendő ingatlan                            | Összehas.1.                                      | Összehas.2   | Összehas.3.   | Összehas.4.  | Összehas.5.                                      |
|--|---|--|--|---|--|--|
| Cím                                      | 1072 Budapest, Akácfa utca 43. 4. em. 27.       | VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa utca V. em. | VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa utca III. em. | VII. ker. Belső-Erzsébetváros Nagy Diófa utca II. em. | VII. ker. Belső-Erzsébetváros Wesselényi utca I. em. | VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa utca I. em. |
| HRSZ                                     | 34331/0/A/39                                    |  |  |   |  |  |
| Kiinduló alapadatok                      |   |  |  |   |  |  |
| Adat típusa (tény/kínálat)               |   | tény adat  | kínálat  | kínálat   | kínálat  | kínálat  |
| Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )      | 63  | 53   | 54   | 65  | 70   | 65   |
| Adásvétel / hird.ár (Ft)                 |   | 68 000 000                                       | 69 900 000   | 89 900 000  | 89 900 000   | 74 900 000                                       |
| Infó forrás                              |   | saját adat                                       | ingatlan.com/<br>35234096                          | ingatlan.com/<br>35089778                             | ingatlan.com/<br>34698353                            | ingatlan.com/<br>35227388                        |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> ) | 1 279 427                                       | 1 283 019  | 1 294 444  | 1 383 077   | 1 284 286  | 1 152 308  |
| Az ingatlan megnevezése                  | lakás   | lakás  | lakás  | lakás   | lakás  | lakás  |
| Építés/Felújítás éve                     | ~1900   | 1910   | ~1900  | ~1900   | ~1900  | ~1900  |
| Állapot                                  | Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás | Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás       | Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás         | Jó állapotú házban, jó állapotú lakás                 | Jó állapotú házban, közepes állapotú lakás           | Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás  |
| Szint                                    | IV.em.  | V. em.   | III.em.(zárószin)                                  | II.em.  | I.em.  | I.em.  |
| Fűtési mód /extrák                       | gáz(kazán)                                      | gáz(konvektor)                                   | gáz(kazán)   | gáz(kazán)  | gáz(kazán)   | gáz(kazán)                                       |
| Lift                                     | Liftes  | Liftes   | Lift nélküli                                       | Lift nélküli  | Lift nélküli   | Liftes   |
| Kilátás utcai / udvari                   | udvari  | udvari   | udvari   | utcai   | utcai  | utcai  |
| Szoba+félszoba                           | 3+0   | 2+0  | 3+0  | 2+1   | 3+0  | 2+0  |
| Komfortfokozat                           | összskomfortos                                  | komfortos  | összskomfortos                                     | összskomfortos  | összskomfortos                                       | összskomfortos                                   |
| adásvétel/kínálat időpontja              |   | 2025.09.10.                                      | 2026.05.hó   | 2026.05.hó  | 2026.05.hó   | 2026.05.hó                                       |
| Infláció/kínálati korrekció              |   | 5%   | -5%  | -5%   | -5%  | -5%  |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 1 241 116                                       | 1 347 170  | 1 229 722  | 1 313 923   | 1 220 071  | 1 094 692  |
| Értékmódosító tényezők                   |   |  |  |   |  |  |
| Ép. elhelyezkedése                       |   | hasonló<br>0%                                    | hasonló<br>0%                                      | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%                                    |
| Építési kor                              | ~1900   | hasonló<br>0%                                    | hasonló<br>0%                                      | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%                                    |
| Lakás megközelíth. - lift                |   | hasonló<br>0%                                    | rosszabb<br>5%                                     | rosszabb<br>5%  | rosszabb<br>5%                                       | hasonló<br>0%                                    |
| Felép. alapter.                          | 63  | kisebb<br>-5%                                    | kisebb<br>-5%                                      | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%                                    |
| Épületen belüli elhelyezkedés- szint     | IV.em.  | hasonló<br>0%                                    | rosszabb<br>5%                                     | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%                                    |
| Kilátás utcai / udvari                   | udvari  | hasonló<br>0%                                    | hasonló<br>0%                                      | rosszabb<br>5%  | rosszabb<br>5%                                       | rosszabb<br>5%                                   |
| Fizikai állapot                          | Átlagos állapotú házban, átlagos állapotú lakás | jobb<br>-5%                                      | jobb<br>-5%  | jobb<br>-10%  | jobb<br>-10%   | hasonló<br>0%                                    |
| Fűtési mód / komfort fokozat             | összskomfortos<br>gáz(kazán)                    | rosszabb<br>5%                                   | hasonló<br>0%                                      | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%                                    |
| Szoba szám/ fürdő szám                   | 3+0   | hasonló<br>0%                                    | hasonló<br>0%                                      | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%                                    |
| Jogi helyzet                             |   | hasonló<br>0%                                    | hasonló<br>0%                                      | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%                                    |
| korrekciók összesen:                     |   | -5%  | 0%   | 0%  | 0%   | 5%   |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 1 238 591                                       | 1 279 811  | 1 229 722  | 1 313 923   | 1 220 071  | 1 149 427  |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE     |   |  |  |   |  |  |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:                      |   |  |  |   | 1 238 591 Ft/m <sup>2</sup>                          |  |
| INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:              |   |  |  |   | 63 m <sup>2</sup>                                    |  |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK                      |   |  |  |   | 78 031 233 Ft  |  |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:  |   |  |  |   | 78 000 000 Ft  |  |

## 6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlőt feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a telek értéknyáda beletartozik a hozadáki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlő fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

| FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS                  |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
| Összehasonlító szempont                        | Értékelendő                               | Összeas.1.  | Összeas.2.   | Összeas.3.   |
| Cím  | 1072 Budapest, Akácfa utca 43. 4. em. 27. | VII. ker., Budapest, Dohány utca II. em.                                  | VII. ker., Budapest, Erzsébet körút III. em.                                       | VII. ker., Budapest, Király utca III. em.  |
| <b>Kiinduló alapadatok</b>                     |   |   |  |  |
| Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )            | 63  | 70  | 52   | 65   |
| Bérleti nettó díj (Ft/hó)                      |   | 350 000   | 300 000  | 330 000  |
| Infó forrás                                    |   | ingatlan.com/34535550   | ingatlan.com/35147330  | ingatlan.com/35233247  |
| Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)            |   | 5 000   | 5 769  | 5 077  |
| Az ingatlan jellege                            | lakás                                     | lakás   | lakás  | lakás  |
| Tulajdoni hányad                               | 1/1                                       | 1/1   | 1/1  | 1/1  |
| Ingatlan ismertetése                           |   | Liftes házban II. emeleti 2szobás, gáz(kazán) fűtéses, utcai, jó állapotú | Liftes házban III. emeleti 2szobás, gáz(kazán) fűtéses, utcai, felújított állapotú | Liftes házban III. emeleti 2szobás, gáz(konvektor) fűtéses, utcai, felújított állapotú |
| Komfortfokozat                                 | összkomfortos                             | összkomfortos   | összkomfortos  | összkomfortos  |
| Kínálati ár / időpontja                        |   | 2026.05.hó  | 2026.05.hó   | 2026.05.hó   |
| Kínálat miatti korrekció                       |   | -5%   | -5%  | -5%  |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)     |   | 4 750   | 5 481  | 4 823  |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                  |   |   |  |  |
| Felép. alapter.                                | 63  | hasonló<br>0%   | kisebb<br>-5%  | hasonló<br>0%  |
| Épületen belüli elhelyezkedés<br>utcai/ udvari | udvari                                    | rosszabb<br>5%  | rosszabb<br>5%   | rosszabb<br>5%   |
| Fizikai állapot                                | átlagos állapot                           | jobb<br>-5%   | jobb<br>-10%   | jobb<br>-10%   |
| Komfortfokozat                                 | összkomfortos                             | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | rosszabb<br>5%   |
| Épület állapota                                |   | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%  |
| Fűtési mód / melegvíz/ klíma                   |   | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | rosszabb<br>5%   |
| Elhelyezkedés/lift                             | IV. emeleti                               | hasonló<br>0%   | hasonló<br>0%  | hasonló<br>0%  |
| <b>korrekciók összesen:</b>                    |   | 0%  | -10%   | 5%   |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)     | 4 916                                     | 4 750   | 4 933  | 5 064  |
| <b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>    |   |   |  |  |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:                            |   |   | 4 916 Ft/m <sup>2</sup> /hó  |  |
| <b>BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:</b>          |   |   | <b>4 900 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>   |  |

**Az ingatlan hozamalapú értéke:**

| <b>Direkt tőkésítés</b>   |  |
|---|--|
| <b>Ingatlan címe</b>  | <b>1072 Budapest, Akácfa utca 43. 4. em. 27.</b> |
| <b>Funkció tulajdoni lap szerint</b>  | lakás  |
| <b>Jelenlegi használat</b>  | bérlemény  |
| <b>Fizikai állapot</b>  | átlagos állapot                                  |
| <b>Hasznos alapterület (m<sup>2</sup>)</b>  | <b>63</b>  |
| Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )   | 63   |
| Redukált terület (m <sup>2</sup> )  | 63   |
| <b>Bérbeadható terület (m<sup>2</sup>)</b>  | <b>63</b>  |
| Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)   | 4 900  |
| Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %   | 95   |
| Realizálható bérleti díj (Ft/év)  | 3 519 180  |
| <b>Realizálható bérleti bevétel ( Ft/év )</b>                                       | <b>3 519 180</b>                                 |
| Menedzsment díj, árbevétel %-ban**  | 2,0  |
| Menedzsment díj (Ft/év)   | 70 384   |
| Felújítási költségalap (%) *  | 1,0  |
| Felújítási költségalap (Ft/év)  | 423 322  |
| Összes kiadás (Ft/év)   | 493 706  |
| <b>Összes kiadás (Ft/év)</b>  | <b>493 706</b>                                   |
| Tiszta jövedelem (Ft/év)  | 3 025 474  |
| <b>Tiszta jövedelem (Ft/év)</b>   | <b>3 025 474</b>                                 |
|   |  |
| Tőkésítési ráta (%)   | 5,5  |
| <b>Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)</b>                                    | <b>55 008 622</b>                                |
| <b>Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve</b>                               | <b>55 000 000</b>                                |
| <b>Kiegészítő adatok</b>  |  |
| Pótlási költség Ft/m <sup>2</sup> (ÉKS szerint )                                    | 671 940  |
| Pótlási költség (Ft)  | 42 332 220                                       |
| **A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban |  |
| * A felépítmény pótlási költsége %-ában   |  |

**6.6. Végző piaci érték megállapítása**

| Érték megállapítás módja     | Megállapított érték (Ft) | Súlyozás % | Súlyozott érték (Ft) |
|------------------------------|--------------------------|------------|----------------------|
| Piaci összehasonlító módszer | 78 000 000               | 100%       | 78 000 000 Ft        |
| Hozamalapú módszer           | 55 000 000               | 0%         | 0 Ft                 |
| <b>Egyeztetett érték:</b>    |                          |            | <b>78 000 000 Ft</b> |

**Következtetések:** A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek.

Az ingatlanpiacon 2025-ben is folytatódott a dinamikus növekedés mind az eladási árak, mind a bérleti díjak terén, de míg a bérleti díjak 9-10%-os éves növekedést mutattak, addig az eladási árak ennél gyorsabban, akár 20-30%-kal is drágultak, ezért a bérleti díjak mérsékelt növekedése miatt a hozamszámítással kapott érték jobban elmarad a piaci összehasonlítással meghatározott értéktől.

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. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

**a**  
**1072 Budapest, Akácfa utca 43. 4. emelet. 27. szám alatti, 34331/0/A/39 helyrajzi számú**  
**63 m<sup>2</sup> alapterületű lakás becsült**

**Forgalmi érték kerekítve:**

**78 000 000,- Ft, azaz hetvennyolcmillió Ft**

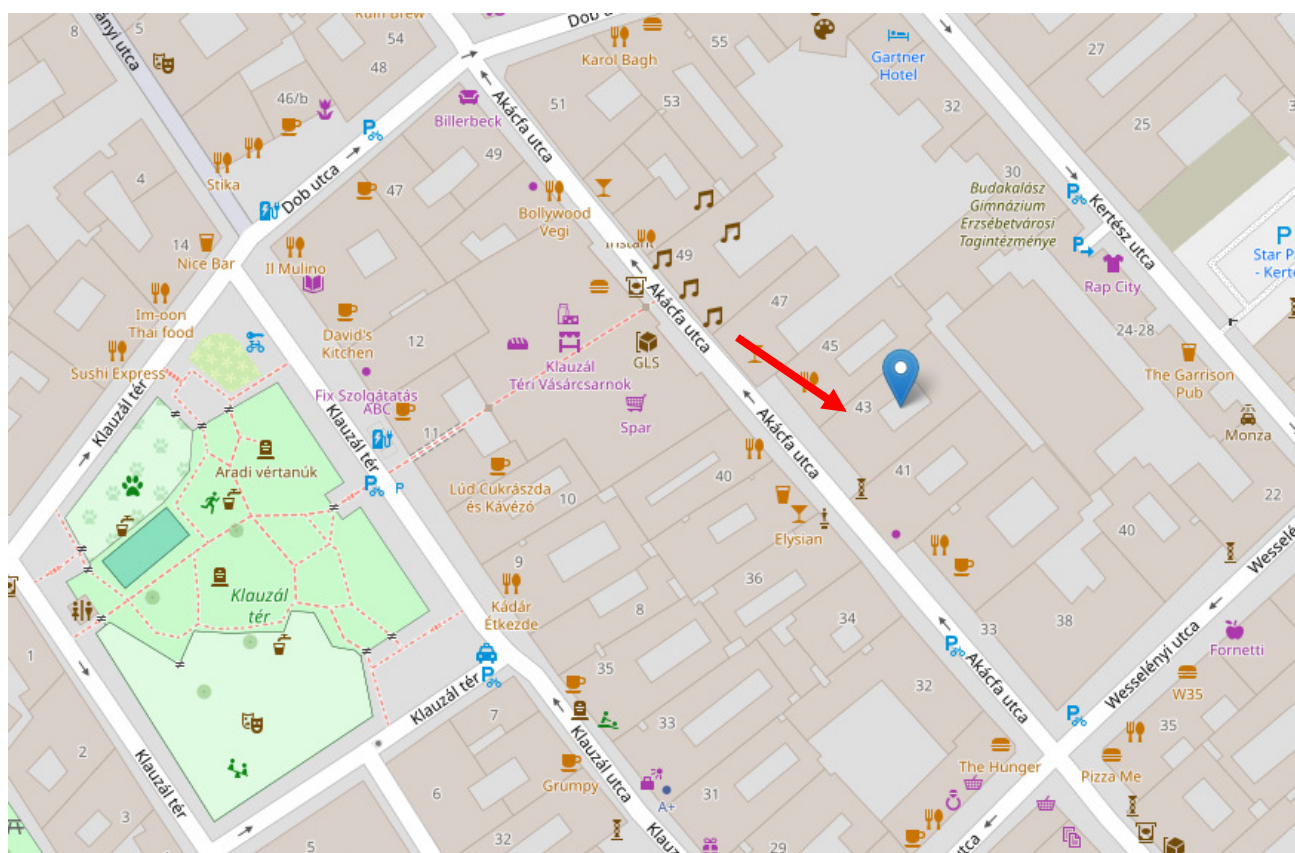
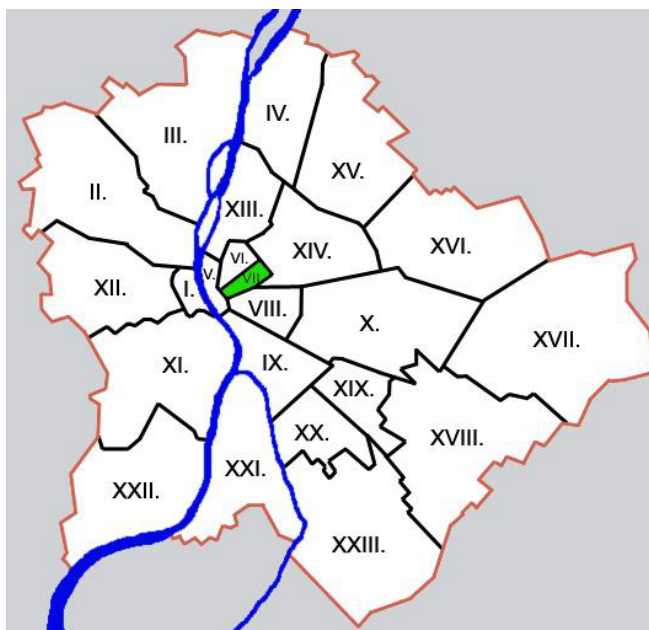
A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2026. május 18.

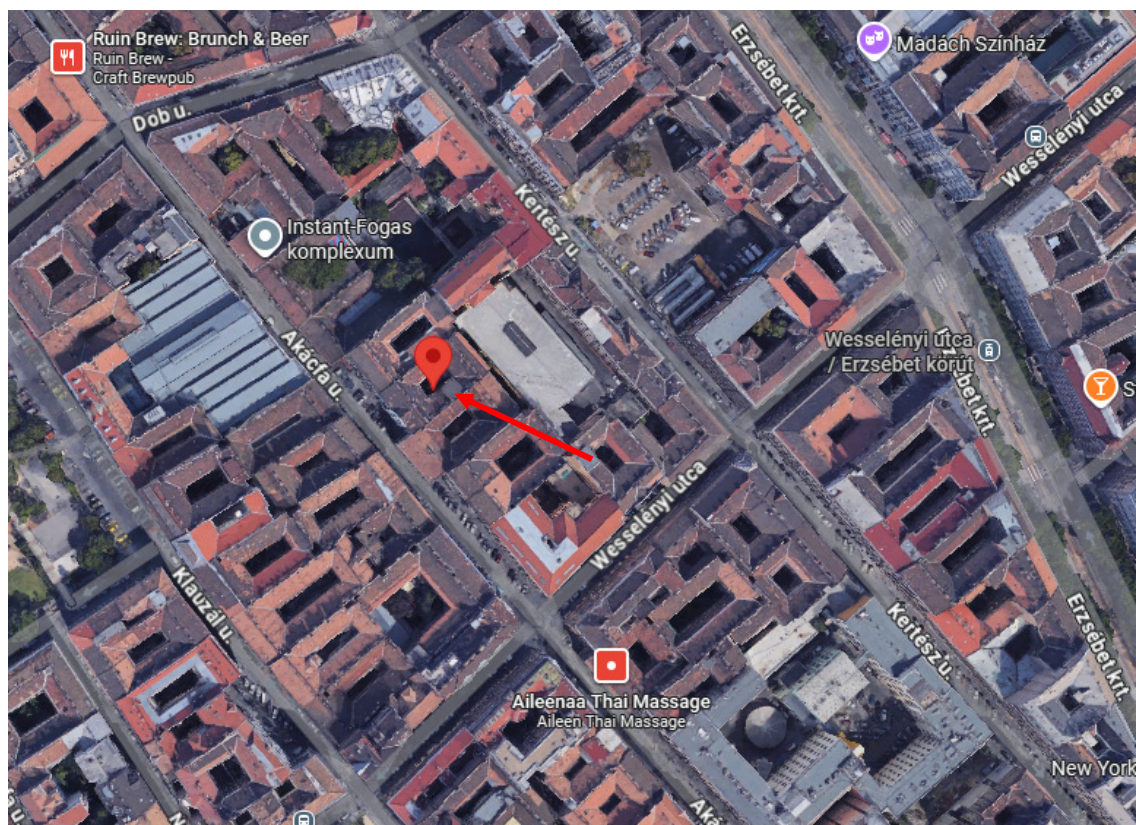
Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## Térképrészek









## FOTÓMELLÉKLET

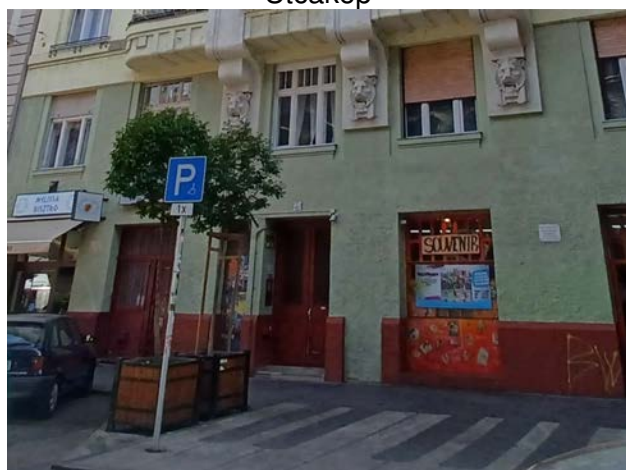
szemle időpontja: 2026.05.06.



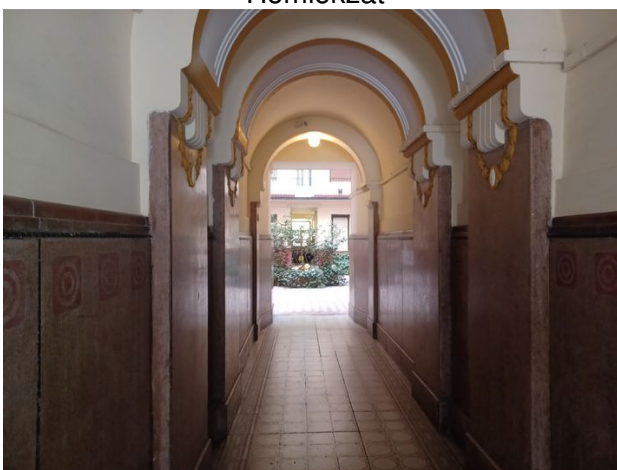
Utcakép



Homlokzat



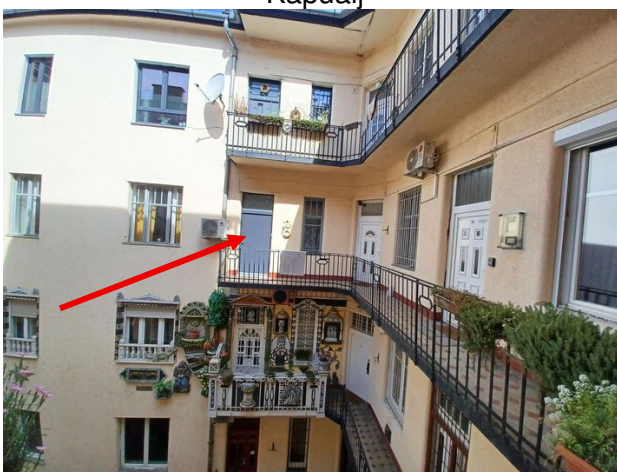
Társasház bejárata



Kapualj



Udvari homlokzat



Udvari homlokzat részlet, a lakás bejárat



A lakás bejárata



Bejárat, előtér



Nappali-konyha



Konyha



Szoba (13,94 m2)

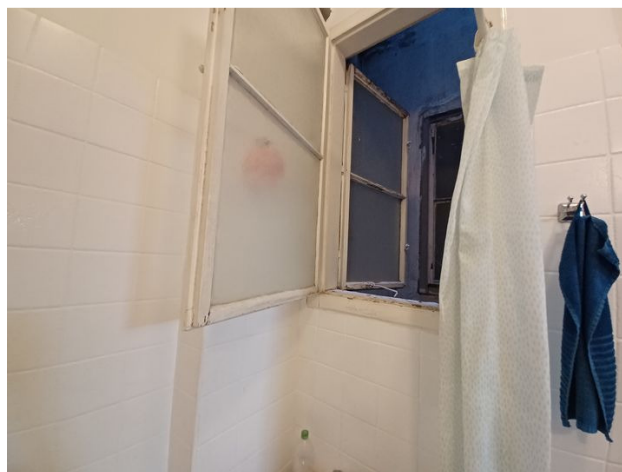


Szoba (18,46 m2)





Fürdő WC-vel



Fürdő nyílászáró



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

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260507/24970  
2026.05.07



Oldal 1/4

Budapest VII. ker.  
Belterület, 34331/0/A/39 helyrajzi  
szám

1072 BUDAPEST VII. KER., AKÁCFA UTCA 43. 4 EM./27  
Budapest VII. ker., Belterület, 34331/0/A/39

társasház különlap

## I. RÉSZ

|                                  |   |              |            |               |               |
|----------------------------------|---|--------------|------------|---------------|---------------|
| 1.                               | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>380079/3/2024/24.09.19 |              |            |               |               |
| AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI: |   |              |            |               |               |
|                                  | Rendeltetési mód  | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|                                  | lakás   | 63           | 2          | 0             | 217/10000     |
| 1.                               | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>Nem ismert             |              |            |               |               |
|                                  | Jogi jelleg: Társasház                                      |              |            |               |               |
|                                  | Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.    |              |            |               |               |

## II. RÉSZ

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>178770/1996.X.08./  | ⊗ Törölő határozat<br>85197/1/1998/98.03.31  |
|    | Tulajdonjog<br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 40006/1993.I.27./<br>eredeti felvétel<br>Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT<br>Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6                                |  |
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>85197/1/1998/98.03.31   | ⊗ Törölő határozat<br>107545/1/1999/99.04.20 |
|    | Tulajdonjog<br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>Név: Varga István Dezsőné, Születési név: Nagy Gizella, Születési év: 1955, Anyja neve: Földi Ilona<br>Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 43. IV/27     |  |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>107545/1/1999/99.04.20  | ⊗ Törölő határozat<br>105301/1/2001/01.04.04 |
|    | Tulajdonjog<br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>Név: Kapitány Zsuzsanna, Születési név: Nagy Zsuzsanna, Születési év: 1963, Anyja neve: Nagy Erzsébet<br>Jogosult címe: 1077 BUDAPEST VII.KER., Wesselényi utca 71, 2/5 |  |
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>105301/1/2001/01.04.04  | ⊗ Törölő határozat<br>132344/1/2001/01.05.16 |
|    | Tulajdonjog<br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>Név: Jakab Tamásné, Születési név: Molnár Etelka, Születési év: 1956, Anyja neve: Kis Erzsébet<br>Jogosult címe: 1072 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 43.IV/27           |  |

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonlap-másolat  
(teljes)**

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260507/24970  
2026.05.07

Oldal 2/4

**Budapest VII. ker.  
Belterület, 34331/0/A/39 helyrajzi  
szám**

**Folytatás az előző oldalról**

|            |  |   |
|------------|--|---|
| <b>5.</b>  | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>132344/1/2001/01.05.16   | <b>⊗ Törölő határozat</b><br>63225/1/2002/02.02.12  |
|            | <b>Tulajdonjog</b><br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>Név: Valde Anikó, Születési év: 1974<br>Jogosult címe: 1151 BUDAPEST XV.KER, Gubó utca 4 földszint 8/A   |   |
| <b>6.</b>  | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>63225/1/2002/02.02.12  | <b>⊗ Törölő határozat</b><br>73559/2/2008/08.08.22  |
|            | <b>Tulajdonjog</b><br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>Név: PARKDUNA KFT.<br>Jogosult címe: 1065 BUDAPEST VI.KER., Hajós utca 17  |   |
| <b>7.</b>  | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>73559/2/2008/08.08.22  | <b>⊗ Törölő határozat</b><br>36790/3/2010/10.02.05  |
|            | <b>Tulajdonjog</b><br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>Név: OKTÓBER PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANKEZELŐ KFT.<br>Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Október 6. utca 22.I/10.                                       |   |
| <b>8.</b>  | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>36790/3/2010/10.02.05  | <b>⊗ Törölő határozat</b><br>67052/2/2019/19.03.25  |
|            | <b>Tulajdonjog</b><br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: adásvétel<br>Utalás: II/7<br>Név: BAR-BUD INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT.<br>Jogosult címe: 1063 BUDAPEST VI.KER., Szinyei Merse utca 13.A-324.                          |   |
| <b>9.</b>  | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>67052/2/2019/19.03.25  | <b>⊗ Törölő határozat</b><br>380079/3/2024/24.09.19 |
|            | <b>Tulajdonjog</b><br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/2<br>Jogcím: vétel<br>Utalás: II/8<br>Név: Nagy Gábor, Születési név: Nagy Gábor, Születési év: 1981, Anyja neve: Horváth Zsuzsanna<br>Jogosult címe: AUSZTRIA 1130 BÉCS, Trauttmansdorfgasse 4/1. |   |
| <b>10.</b> | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>67052/2/2019/19.03.25  | <b>⊗ Törölő határozat</b><br>380079/3/2024/24.09.19 |
|            | <b>Tulajdonjog</b><br>Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/2<br>Jogcím: vétel<br>Utalás: II/8<br>Név: Tóth Annamária, Születési név: Tóth Annamária, Születési év: 1983, Anyja neve: Tóth Éva<br>Jogosult címe: AUSZTRIA 1130 BÉCS, Trauttmansdorfgasse 4/1.  |   |

**Folytatás a következő oldalon**



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

**Tulajdonilap-másolat  
(teljes)**

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260507/24970  
2026.05.07

Oldal 3/4

Budapest VII. ker.  
Belterület, 34331/0/A/39 helyrajzi  
szám

Folytatás az előző oldalról

|     |  |
|-----|--|
| 11. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>380079/3/2024/24.09.19  |
|     | <b>Tulajdonjog</b>   |
|     | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: vétel<br>Név: OFRON KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG<br>Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 58.fsz.Ü-7. |

III. RÉSZ

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>85197/1/1998/98.03.31  | ⊗ Törölő határozat<br>107508/1/1999/99.04.20 |
|    | <b>Jelzálogjog</b>  |  |
|    | 266 526 FT, azaz kétszázhatvanhatezer-ötszázhuszonhat forint és járulékaik erejéig<br>Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT<br>Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6   |  |
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>85197/1/1998/98.03.31  | ⊗ Törölő határozat<br>107508/1/1999/99.04.20 |
|    | <b>Elidegenítési és terhelési tilalom</b>   |  |
|    | a III/1 alatti jelzálogjog biztosítására<br>Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT<br>Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6   |  |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>115457/1/1999/99.04.28   | ⊗ Törölő határozat<br>105301/1/2001/01.04.04 |
|    | <b>Jelzálogjog</b>  |  |
|    | 3 000 000 FT, azaz hárommillió forint és járulékaik erejéig<br>Név: Gruber Istvánné, Születési név: Hegedűs Györgyi, Születési év: 1927, Anyja neve: Meer Margit<br>Jogosult címe: 1022 BUDAPEST II.KER., Szemlőhegy utca 32. fsz. 1. |  |
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>132344/1/2001/01.05.16   | ⊗ Törölő határozat<br>63225/1/2002/02.02.12  |
|    | <b>Holtig tartó hasznélvezeti jog</b>   |  |
|    | Név: Valde Aladárné, Születési név: Mauréry Erzsébet, Születési év: 1939, Anyja neve: Domonik Erzsébet<br>Jogosult címe: 1072 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 43.IV.em.27/A  |  |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>64387/1/2008/08.05.29  | ⊗ Törölő határozat<br>73559/1/2008/08.07.14  |
|    | <b>Elutasítás</b>   |  |
|    | tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzése iránti kérelem elutasítása<br>Név: OKTÓBER PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANKEZELŐ KFT.<br>Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Október 6. utca 22.I/10.           |  |
| 6. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>73559/1/2008/08.07.14  | ⊗ Törölő határozat<br>73559/2/2008/08.08.22  |
|    | <b>Tulajdonjog fenntartással történt eladás</b>   |  |
|    | Név: OKTÓBER PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANKEZELŐ KFT.<br>Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Október 6. utca 22.I/10.  |  |

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260507/24970  
2026.05.07

Oldal 4/4

Budapest VII. ker.  
Belterület, 34331/0/A/39 helyrajzi  
szám

Folytatás az előző oldalról

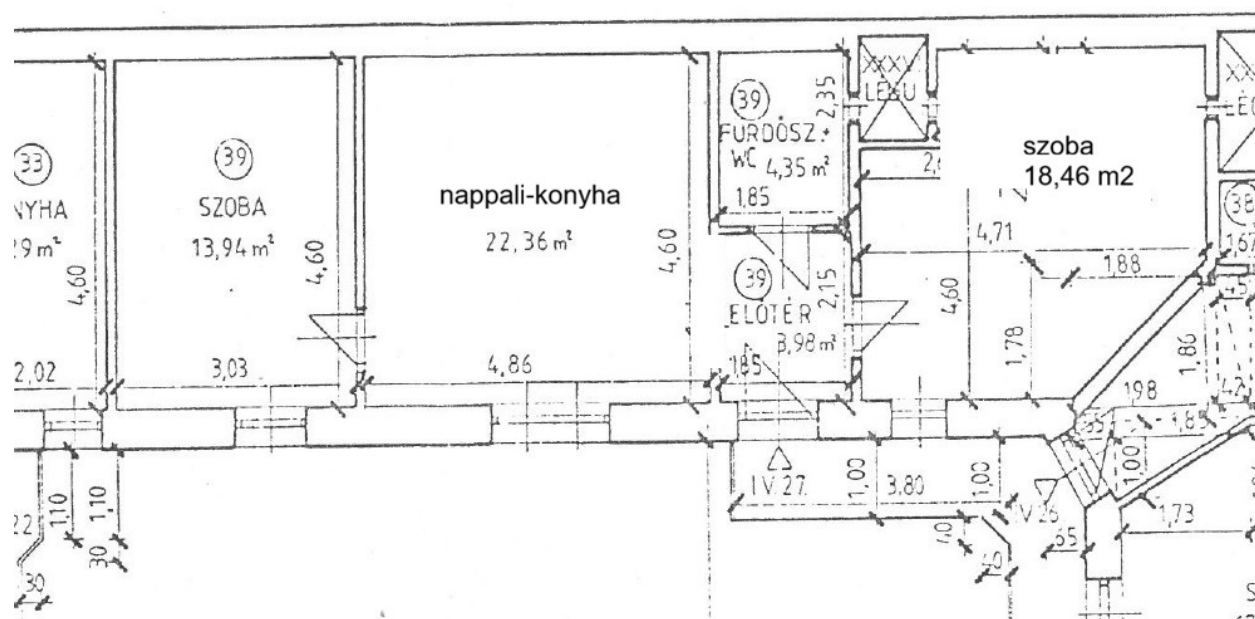
|     |   |   |
|-----|---|---|
| 7.  | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>77683/2/2008/08.08.05  | ⊗ Törölő határozat<br>32632/1/2010/10.01.15 |
|     | <b>Jelzálogjog</b><br>43 848 EUR, azaz negyvenháromezer-nyolcszáznegyvennyolc euro<br>és járulékaik erejéig<br>első zálogjogi ranghelyen<br>Név: OKTÓBER PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANKEZELŐ KFT.<br>Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Október 6. utca 22./10.                               |   |
| 8.  | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>77683/2/2008/08.08.05  | ⊗ Törölő határozat<br>32632/1/2010/10.01.15 |
|     | <b>Elidegenítési és terhelési tilalom</b><br>a bejegyzett jelzálogjog biztosítására<br>Utalás: III/7<br>Név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT<br>Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 7  |   |
| 9.  | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>77683/2/2008/08.08.05  | ⊗ Törölő határozat<br>39754/1/2010/10.02.23 |
|     | <b>Vételi jog</b><br>2013.07.31-ig<br>Név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT<br>Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 7  |   |
| 10. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>32632/1/2010/10.01.15  | ⊗ Törölő határozat<br>35688/2/2010/10.02.01 |
|     | <b>Jelzálogjog</b><br>43 848 EUR, azaz negyvenháromezer-nyolcszáznegyvennyolc euro<br>és járulékaik erejéig<br>A 77683/2/2008/08.08.05 számú bejegyzés ranghelyén, első zálogjogi ranghelyen<br>Utalás: III/7<br>Név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT.<br>Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 7. |   |
| 11. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>32632/1/2010/10.01.15  | ⊗ Törölő határozat<br>35688/2/2010/10.02.01 |
|     | <b>Elidegenítési és terhelési tilalom</b><br>a bejegyzett jelzálogjog biztosítására<br>Utalás: III/10<br>Név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT<br>Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 7   |   |
| 12. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>35688/2/2010/10.02.01  | ⊗ Törölő határozat<br>35688/4/2010/10.02.09 |
|     | <b>Vételi jog</b><br>-<br>törlési kérelem elutasítása.<br>Név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT.<br>Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 7.  |   |

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.

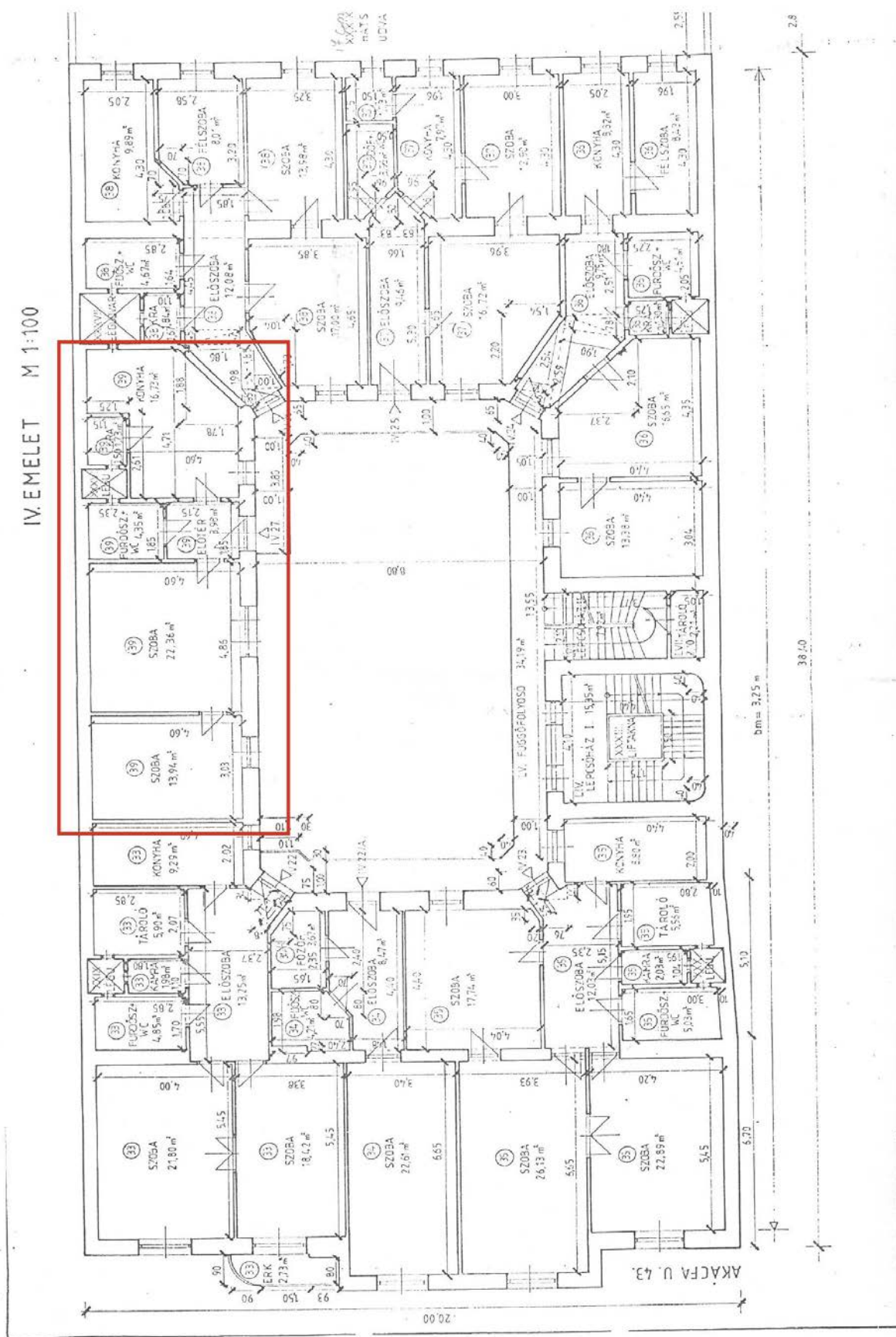
TULAJDONI LAP VÉGE



## ALAPRAJZ







## Társasház Alapító Okirat –kivonata:

085571  
ARANY HÁZ BETÉTI TÁRSASÁG  
1072 Budapest, Klauzál tér 5.  
Iroda: 1071 Dembinszky u. 30  
Telefon: 341-66-22

# AKÁCFA U. 43. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

ának

módosítása és egységes szerkezetbe foglalása

FKPH 1998.12.29.  
58054620001998



Elfogadva az 1998. augusztus 11-i közgyűlésen



- 2 -

Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.

## I.

Általános rendelkezések

Az 1996 október 11-én, 178770 számon a Fővárosi Kerületek Földhivatalba bejegyzett, a Budapest VII. ker. 1483 számú tulajdoni lapon 34331 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VII. ker. Akácfa u. 43. szám alatti Társasház Alapító Okiratának módosítása és egységes szövegbe foglalása az 1997. évi CLVII. Törvény és a Szervezeti és Működési Szabályzat alapján.

## II.

Közös és külön tulajdonA./ Közös tulajdon

Közös tulajdonba kerülnek az I -LXVIII. sorszám alatt felsoroltak.

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

- i. 811 m<sup>2</sup> területű telek
- II. Alapok, felmenő teherhordó falak, lakást elválasztó és határoló falak.
- III. Közbenső födémek és erkélylemezek burkolatok nélkül, zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények tető feletti része, az épület szigetelése.
- IV. Fedélszerkezetek tetőhelyazattal, függőeresz csatornák, lefolyócsövek, egyéb tetőtartozékok.
- V. Külső, belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyílászárói.
- VI. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszerkezetek, függőfolyosók burkolatai, korlátai.
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékeinek bekötéséig. A közös helyiségek vezetékei, berendezési tárgyai, vízóra.
- VIII. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékeinek csatlakozásáig. A közös helyiségek vezetékei 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 szerelvényei.
- X. Gázbekötés alap- és felszálló vezetékei a külön tulajdonú helyiségek és lakások gázmérő órájáig.
- XI. Felvonó gépészeti és elektromos berendezései, a járószék és annak burkolatai.



- 3 -

## Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.

Pinceszint

|        |             |                      |
|--------|-------------|----------------------|
| XII.   | Pincelejáró | 3,20 m <sup>2</sup>  |
| XIII.  | Tároló      | 1,89 m <sup>2</sup>  |
| XIV.   | Tároló      | 0,90 m <sup>2</sup>  |
| XV.    | Tároló      | 13,34 m <sup>2</sup> |
| XVI.   | Liftakna    | 2,40 m <sup>2</sup>  |
| XVII.  | Tároló      | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| XVIII. | Folyosó     | 12,69 m <sup>2</sup> |
| XIX.   | Farekeszek  | 33,44 m <sup>2</sup> |
| XX.    | Farekeszek  | 61,86 m <sup>2</sup> |
| XXI.   | Folyosó     | 11,74 m <sup>2</sup> |
| XXII.  | Farekeszek  | 38,58 m <sup>2</sup> |
| XXIII. | Folyosó     | 7,79 m <sup>2</sup>  |
| XXIV.  | Folyosó     | 10,50 m <sup>2</sup> |
| XXV.   | Farekeszek  | 35,02 m <sup>2</sup> |
| XXVI.  | Farekeszek  | 53,12 m <sup>2</sup> |
| XXVII. | Folyosó     | 5,40 m <sup>2</sup>  |

Földszint

|          |             |                       |
|----------|-------------|-----------------------|
| XXVIII.  | Kapubejáró  | 19,65 m <sup>2</sup>  |
| XXIX.    | Légudvar    | 1,27 m <sup>2</sup>   |
| XXX.     | Légudvar    | 1,13 m <sup>2</sup>   |
| XXXI.    | Udvar       | 135,46 m <sup>2</sup> |
| XXXII.   | Lépcsőház   | 15,35 m <sup>2</sup>  |
| XXXIII.  | Liftakna    | 2,31 m <sup>2</sup>   |
| XXXIV.   | Lépcsőház   | 7,92 m <sup>2</sup>   |
| XXXV.    | Tároló      | 1,89 m <sup>2</sup>   |
| XXXVI.   | Légudvar    | 1,26 m <sup>2</sup>   |
| XXXVII.  | Légudvar    | 3,19 m <sup>2</sup>   |
| XXXVIII. | Folyosó     | 15,47 m <sup>2</sup>  |
| XXXIX.   | Hátsó udvar | 48,96 m <sup>2</sup>  |
| XL.      | Közös WC    | 3,87 m <sup>2</sup>   |
| XLI.     | Légudvar    | 1,20 m <sup>2</sup>   |

Első emelet

|        |              |                      |
|--------|--------------|----------------------|
| XLII.  | Lépcsőház    | 15,35 m <sup>2</sup> |
| XLIII. | Függőfolyosó | 34,19 m <sup>2</sup> |
| XLIV.  | Lépcsőház    | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| XLV.   | Tároló       | 2,04 m <sup>2</sup>  |



- 4 -

## Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.

Második emelet

|         |              |                      |
|---------|--------------|----------------------|
| XLVI.   | Lépcsőház    | 15,35 m <sup>2</sup> |
| XLVII.  | Függőfolyosó | 34,19 m <sup>2</sup> |
| XLVIII. | Lépcsőház    | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| XLIX.   | Tároló       | 2,04 m <sup>2</sup>  |

Harmadik emelet

|       |              |                      |
|-------|--------------|----------------------|
| L.    | Lépcsőház    | 15,35 m <sup>2</sup> |
| LI.   | Függőfolyosó | 34,19 m <sup>2</sup> |
| LII.  | Lépcsőház    | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| LIII. | Tároló       | 2,04 m <sup>2</sup>  |

Negyedik emelet

|       |              |                      |
|-------|--------------|----------------------|
| LIV.  | Lépcsőház    | 15,35 m <sup>2</sup> |
| LV.   | Függőfolyosó | 34,19 m <sup>2</sup> |
| LVI.  | Lépcsőház    | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| LVII. | Tároló       | 2,21 m <sup>2</sup>  |

Ötödik emelet

|        |              |                      |
|--------|--------------|----------------------|
| LVIII. | Lépcsőház    | 15,35 m <sup>2</sup> |
| LIX.   | Függőfolyosó | 34,19 m <sup>2</sup> |
| LX.    | Lépcsőház    | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| LXI.   | Tároló       | 2,21 m <sup>2</sup>  |

Tetőtér

|         |                    |                       |
|---------|--------------------|-----------------------|
| LXII.   | Lépcsőház          | 7,92 m <sup>2</sup>   |
| LXIII.  | Függő folyosó      | 5,75 m <sup>2</sup>   |
| LXIV.   | Tároló - közlekedő | 15,20 m <sup>2</sup>  |
| LXV.    | Padlástér          | 143,87 m <sup>2</sup> |
| LXVI.   | Padlástér          | 208,14 m <sup>2</sup> |
| LXVII.  | Liftgépház         | 13,25 m <sup>2</sup>  |
| LXVIII. | Lapostető          | 32,40 m <sup>2</sup>  |

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll. A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.



- 5 -

---

Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.**B./ Külön tulajdon**

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségek (öröklakások, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek) alkotórészei, a következő építményrészek:

1. Az I. sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt földszinti ÜZLET, amely üzlet, kettő WC, kettő öltöző, zuhanyozó, pincszinti kettő üzlet, pincejáróból álló 139,22 m<sup>2</sup> ( kerekítve 139 m<sup>2</sup> ) alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

479/10000-ed rész

2. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 2 sorszámmal jelölt pincszinti RAKTÁR amely három raktár, pincejáróból álló 192,96 m<sup>2</sup> ( kerekítve 193 m<sup>2</sup> ) alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

665/10000-ed rész

3. Az I. sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt földszinti ÜZLET, amely kettő üzlet, WC, kézmosóból álló 29,80 m<sup>2</sup> ( kerekítve 30 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

103/10000-ed rész

4. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 4 sorszámmal jelölt földszinti ÜZLET amely üzlet, WC-ből álló 19,68 m<sup>2</sup> ( kerekítve 20 m<sup>2</sup> ) alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

69/10000-ed rész

5. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt Földszint 1/a szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló 65,40 m<sup>2</sup> alapterülettel, ( kerekítve 65 m<sup>2</sup> ) valamint a közös tulajdonban lévő részekből

224/10000-ed rész

6. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt Földszint 1/b szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely szobából álló 12,23 m<sup>2</sup> ( kerekítve 12 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

41/10000-ed rész



- 11 -

## Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.

37. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 37 sorszámmal jelölt IV. Emelet 25 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, előszoba, konyha, fürdőfülke - WC, kamrából álló 52,74 m<sup>2</sup> ( kerekítve 53 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

183/10000-ed rész

38. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 38. sorszámmal jelölt IV. Emelet 26 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló 67,47 m<sup>2</sup> ( kerekítve 67 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

231/10000-ed rész

39. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 39. sorszámmal jelölt IV. Emelet 27 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló 63,09 m<sup>2</sup> ( kerekítve 63 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

217/10000-ed rész

40. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 40 sorszámmal jelölt IV. Emelet 28 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, tároló, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló 75,49 m<sup>2</sup> ( kerekítve 75 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

258/10000-ed rész

41. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 41 sorszámmal jelölt IV. Emelet 28/a szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, WC, loggiából álló 36,31 m<sup>2</sup> ( kerekítve 36 m<sup>2</sup> ) alapterülettel valamint a közös tulajdonban lévő részekből

124/10000-ed rész

42. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 42 sorszámmal jelölt V. Emelet 29 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely három szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba - WC, tároló, loggia, kamrából álló 96,93 m<sup>2</sup> ( kerekítve 97 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

334/10000-ed rész



- 12 -

---

Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.

---

43. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 43 sorszámmal jelölt V. Emelet 30 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló 62,88 m<sup>2</sup> ( kerekítve 63 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

217/10000-ed rész

44. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 44 sorszámmal jelölt V. Emelet 31 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, előszoba, konyha, fürdőfülke - WC, kamrából álló 52,72 m<sup>2</sup> ( kerekítve 53 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

183/10000-ed rész

45. Az I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 45 sorszámmal jelölt V. Emelet 32 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló 67,39 m<sup>2</sup> ( kerekítve 67 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

231/10000-ed rész

46. A I.sz. Mellékletben nevezett tulajdonost illeti a terveken 46 sorszámmal jelölt V. Emelet 33 szám alatti ÖRÖKLAKÁS, amely kettő szoba, előtér, konyha, fürdőszoba, WC, kamrából álló 63,09 m<sup>2</sup> ( kerekítve 63 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

217/10000-ed rész

## III.

Az ingatlan nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések.

Az alapítók kéri a Kerületek Földhivatala illetékes osztályát, hogy társasház megalakulását az ingatlan nyilvántartásba jegyezze be és ennek során a Budapesti VII. ker. 1483, számú tulajdoni lapot 1483/0. szám alatt társasházi törzslappá alakítsa át. A társasháznak az alapító okirat 'A' Pontjában I-LXVIII. szám alatt felsorolt a közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt 34331 hrsz. Alatt 'TÁRSASHÁZ' megjelöléssel egy ingatlan nyilvántartási részletből álló jószág testé egyesítse, a társasház alapítás tényét





- 13 -

---

**Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.**

---

tüntesse fel és az alapító okirat 'B' pontjában felsorolt külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az újonnan nyitandó 1483/1-től az 1483/46-ig jelölt társasházi különlapokra az alapítók javára jegyezze be,

**IV.****A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya.****1. A társasház tulajdon egysége**

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonába vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, ami 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 vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

**2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog.**

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a Szervezeti és Működési Szabályzat másképp nem rendelkezik.

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a társasház tulajdonostársainak közössége gyakorolhatja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkezni a tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni



– 14 –

---

**Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.**

---

kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A társasház öröklakásra és helyiségre a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

### 3. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie a hozzájárulást. A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonos 2/3-os szavazatával lehet. A hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött építési munka esetén a hatóság engedélyét. Minden építési munkát a közös képviselőnek be kell jelenteni.

### 4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával járó költségek viselése.

A tulajdonostársak felújítási alapot képezhetnek a felújítási munkák fedezetének biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel határozza meg.

A tulajdonostársak az alapító okirat II./A pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket a Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak alapján viselik.

Kémény bélelés költsége :

korszerűsítés esetén a teljes költség a kéményjárat használóját terheli  
készülék csere esetén a padlástérig terheli a kéményjárat használóját.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés határozza meg. Ha valamely tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és ez a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdeelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

Bármely tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja egyetemlegesen felelős.

### 5. Öröklakások, helyiségek költségeinek viselése.



- 15 -

---

**Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.**

---

A külön tulajdonban lévő öröklakások, helyiségek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, fenntartásával járó költségek a mindenkori tulajdonost terhelik.

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

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

**V.****A Társasház szervezete.****1. Közgyűlés****A közgyűlés határoz**

- a. a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- b. a közös képviselőnek, valamint a Számvizsgáló Bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- c. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról,
- d. a házirend megállapításáról,
- e. minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe,
- f. az Alapító Okirat módosításáról,
- g. a Szervezeti és Működési Szabályzat módosításáról.

A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.



- 16 -

---

**Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.**

---

Közyűlést szűkség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szűlő közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

Kötelezű a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közűs képviselő nem teljesíti, az összehívást kérű tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb { megismételt } közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követű három napnál később, de legfeljebb 15 napon belűli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában kitűzhető. A megismételt közgyűlés a tulajdoni hányadra tekintet nélkül határozatképes, ezt a körűlményt a közgyűlés meghívójában fel kell tűntetni.

Ha a Szervezeti és Működési Szabályzat másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelenlűvű tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattűbbséggel hozza meg. A közgyűlésen - a határozatokat is tartalmazű - jegyzűkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnűklű személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A közgyűlési határozat úgy is hozható, hogy a közűs képviselőnek - a Számvizsgálű Bizottság írásbeli véleménye alapján - a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményéről a közűs képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatot sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lűnyeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs kérheti a bírűságtűl a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalátűl számított hatvan napon belűli. A határidű elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bírűság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfűggesztheti.

## **2. A közűs képviselő hatáskűre és feladata.**

A közűs képviselő hatáskűrét és feladatait a Szervezeti és Működési Szabályzat rűgzíti.

## **3. A Számvizsgálű Bizottság hatáskűre és feladata.**

A Számvizsgálű Bizottság hatáskűrét és feladatait a Szervezeti és Működési Szabályzat rűgzíti.



- 17 -

Társasház Alapító Okirat Budapest 1072. Akácfa u. 43.

## VI.

Egyéb rendelkezések.

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlan nyilvántartást végző szervhez. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Szervezeti és Működési Szabályzat, a Ptk, valamint az 1997. évi CLVII. számú törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1997. évi CLVII. számú törvény, vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelő, vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat szerinti arányban járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

Budapest 1998. augusztus hó 11. napján

a Budapest VII. ker. Akácfa u. 43. Társasház képviseletében készítette

  
ARANY HÁZ BETÉTI TÁRSASÁG

Ellenjegyezte: