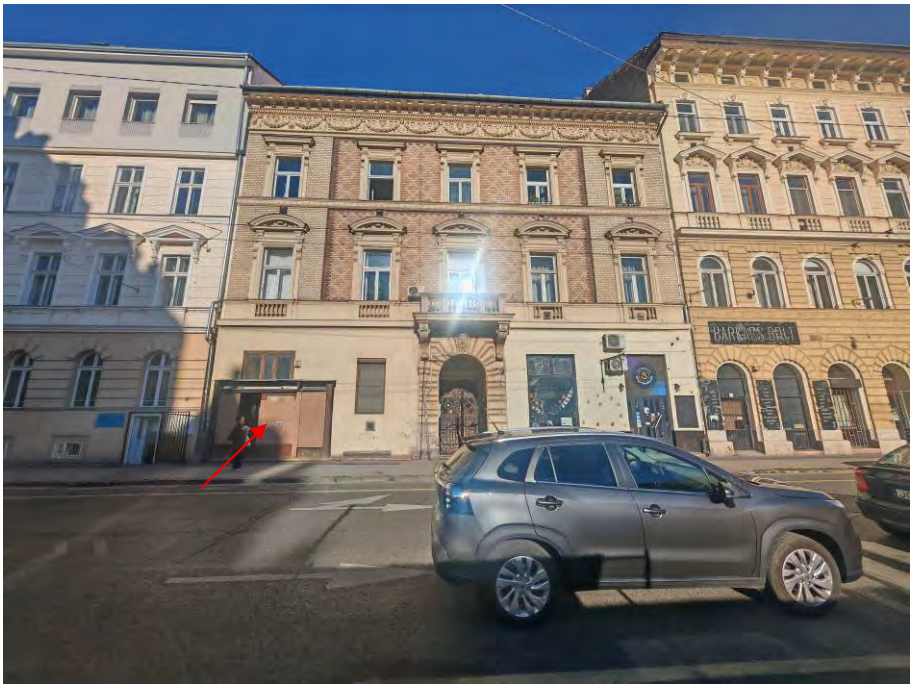
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.
1023 Budapest, Orgona utca 8.
Tel: 06-20 986-5411; **E-mail:** krisanszky@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1071 Budapest, Rottenbiller utca 39. Ü2.
33522/0/A/3 helyrajzi számú,
egyéb helyiség megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. október 18.

Magyar Ingatlanszövetség
FORSZ VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
1027 Budapest, Szász Károly u. 2.sz.
Tel.: (+36 20) 925-7525, e-mail: forsz@forsz.hu
ISO 9001

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA 5.

1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA 6.

2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI 8.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI 8.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI 9.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE 10.
   - 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete 10.
   - 5.2. A telek bemutatása 11.
   - 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása 11.
   - 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása 12.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE 14.
   - 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet 14.
   - 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága 16.
   - 6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 16.
   - 6.4. Hozam alapú értékelés 18.
   - 6.5. Végső forgalmi érték meghatározása 20.

MELLÉKLETEK
- térképrészletek
- fotók
- alaprajz
- tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat kivonata

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1071 Budapest, Rottenbiller utca 39. Ü2.
Helyrajzi szám:	33522/0/A/3
Megnevezése tul.lapon:	egyéb helyiség
természetben:	üres, használaton kívüli
Területe (tul.lap):	33 m^2 Értékelésnél figyelembe vett 19 m^2
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

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

a
1071 Budapest, Rottenbiller utca 39. Ü2. 33522/0/A/3 helyrajzi számú,
egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

10 200 000,- Ft, azaz Tízmillió-kétszázezer + 27% áfa

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2026. október 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 értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, az ingatlant a helyszínen felmértük. **A tulajdoni lapon nyilvántartott és a TAO szerinti alapterület jelentősen eltér. A helyszíni felmérés során mért alapterület a társasház alapító okiratában rögzített alapterülettel egyezett meg, ezért az értékelés során ezt az alapterületet vettük figyelembe. Az ingatlan galériázott, de gyenge műszaki állapota miatt, a galéria alapterületét nem vettük figyelembe.** További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető**.**
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. október 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 is.

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre" a következő definíciót használja:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el."

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.
Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.
A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

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

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.10.16.

Jelen volt: Proac Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (Teljes másolat: 2026.10.06.)
- társasházi alapító okirat
- alaprajz

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.10.06. (Teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1071 Budapest VII. ker., Rottenbiller utca 39. Ü2. „felülvizsgálat alatt”		
(természetben:)	1071 Budapest, Rottenbiller utca 39. Ü2.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33522/0/A/3		
Megnevezése:	egyéb helyiség		
Területe:	33 m²	eszmei hányad:	138/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33522/0/A/3 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan, 33 m² területű. Természetben utcáról nyíló, földszinti elhelyezkedésű, galériázott, egy bejárattal rendelkező helyiség.

A tulajdoni lapon nyilvántartott 33 m²-es terület, jelentősen eltér a TAO szerinti 19 m²-es alapterülettől. A helyszíni felmérés során mért alapterület a társasház alapító okiratában rögzített alapterülettel egyezett meg, ezért az értékelés során ezt az alapterületet vettük figyelembe. Az ingatlan galériázott, de gyenge műszaki állapota miatt, a galéria alapterületét nem vettük figyelembe. A TAO-ban szereplő és a tulajdoni lapon nyilvántartott megnevezés is eltérő.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

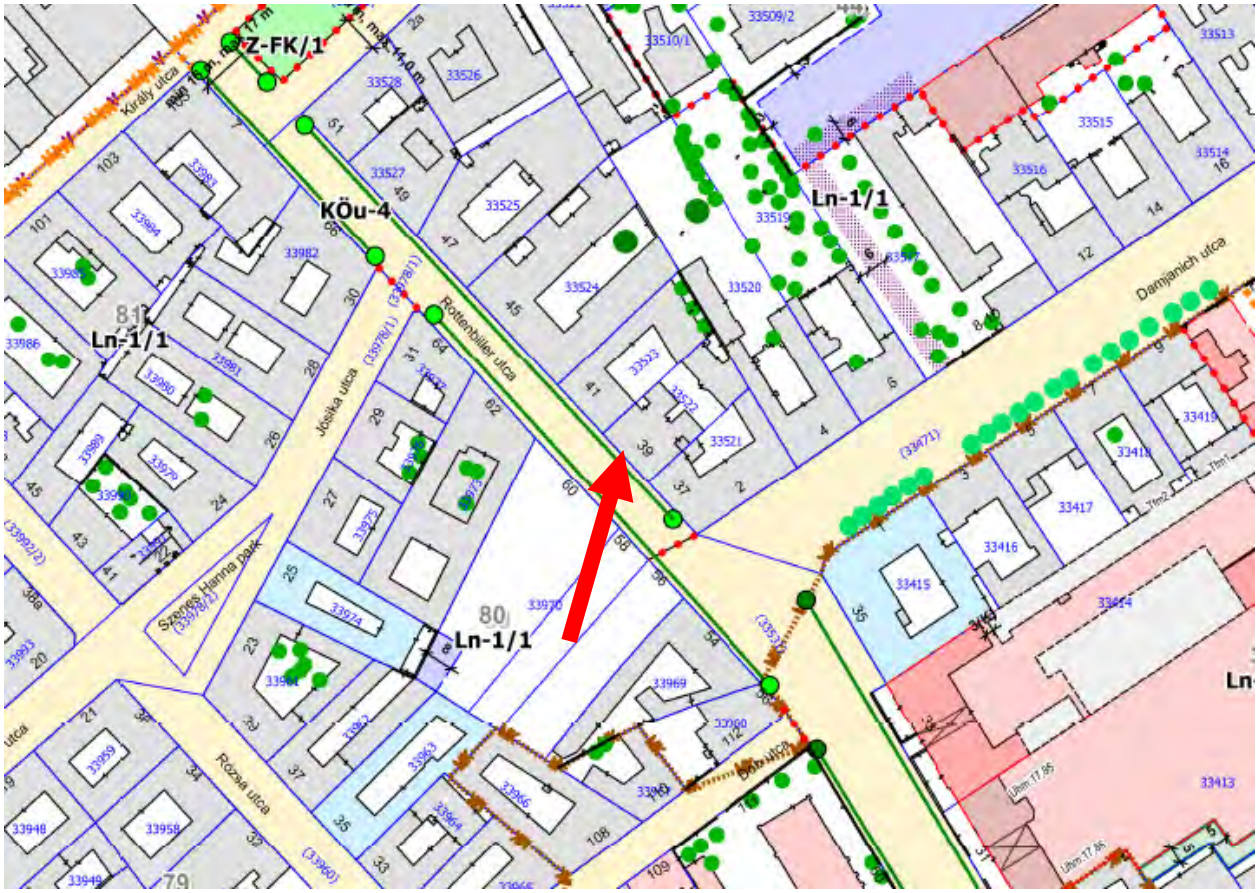
> **3.)** A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 3.számmal jelölt, **Ü2. jelű,** Budapest, VII.ker.728/3.számú tulajdoni lapon 33522/A/3.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Rottenbiller utca 39.szám alatti, **"A" épületben lévő**, nem lakás céljára szolgáló **földszinti,** összesen: **19,27 m2,** (kerekítve: 19 m2) hasznos alapterületű **üzlet,** a hozzá tartozó : üzlet, raktár, zuhanyozó+WC helyiségekkel, és a közös tulajdonból **138**/10.000 hányad.

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

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.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út, illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km^2), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve – 48.825 fő (2025.01.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

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

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a Külső Erzsébetváros nevű részen, annak a határán, a Rottenbiller utca 39. szám alatt lévő társasházban található, a Városligeti fasor – Bajza utca – Damjanich utca és a Rottenbiller utca által határolt területen belül, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben helyezkedik el. A Keleti pályaudvartól 1,1 km távolságra fekszik.

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

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, jellemzően a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 792 m² alapterületű, szabálytalan téglalap alakú, sík felszínű, közbenső telken helyezkedik el. A telken két épület található: az utcafronton, zártsorú beépítési móddal elhelyezkedő, „A" jelű épület, valamint a telek hátsó részén álló, „B" jelű épület. Az épületek elhelyezkedéséből adódóan a telken két belső udvar alakult ki, amelyek burkolt felületűek. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház 1887/88 körül épült, eklektikus lakóház. A hagyományos építésű, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas épület. A pinceszinten raktárak, a földszinten egyéb helyiség, lakások, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 20 db albetétből áll az épület.

1887 és 1888 között Liebermann Lajos megrendelésére Pálóczi Antal tervei szerint épült kétemeletes eklektikus lakóház. A kivételező építőmester Novák Ferenc, a kőfaragó Áprily János, a mozaikkészítő Cristofoli Vince volt. A ház címe eredetileg Rottenbiller utca 37/b volt (kb. 1954-ben számozták át 39-re).

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	tégla boltozatos ill. acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	működő lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	A homlokzat vakolt, színezett, a felsőbb szinteken kisméretű téglával burkolt. A félköríves kapu felett groteszk-fejes zárókő, az első emeleti ablakok felett, szegmensívű szemöldökpárkányban kagylódíszek, a főpár- kány képszékében puttó- és fejdomborművek láthatók.
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt felületű
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	-

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33522/0/A/3 helyrajzi számú, **33 m²-es** egyéb helyiség megnevezésű ingatlan. A **TAO szerint 19 m²-es** és áll egy üzlet, raktár és zuhanyzó + WC helyiségből. Valóságban üzlet, raktár és zuhanyzó + WC, valamint galériával kialakított. Bejárata a Rottenbiller utcáról nyílik.

A belmagasság a galéria alatt 2,56 m, galéria belmagassága 2,08 m.

A közműcsatlakozásokat vizsgálni kell, a teljes gépészeti- és villanyvezetékek kiépítése szükséges.

Fűtése nincs kiépítve.

A helyiség erősen leromlott állapotú, a fal- és mennyezetfelületeken jelentős vakolatleválás, vakolathiány és mállás látható, helyenként szabaddá vált téglafalazattal. A felületek elszíneződöttek, a padló szennyezett. A galéria gyenge állapotú, erősen felújítandó.

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

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: egyszárnyú zárható rács, + belső ajtó egy ajtólap nem zárható
Belső falfelületek	vakolt, festett, rendkívül leromlott állapotú, több helyen vakolatmállás és vakolathiány látható, vizes helyiségekben csempeburkolattal ellátott
Padlóburkolat	parketta és kerámia burkolat
Közműellátottság	nincs, elvileg a közműcsatlakozások fizikailag rendelkezésre állnal
Közmű-mérők	nincsenek – leszereltek -
Fűtés:	nincs kiépítve
Vízellátás	villanybojlerről látható -feltételezhetően működésképtelen -
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület 1887/88-ban épült, helyszíni szemle során megállapítható, hogy az épületen építése óta az épületen átfogó, teljes felújítás nem történt.

A vizsgált helyiség belső műszaki és esztétikai állapota erősen leromlott. A belső fal- és felületszerkezeteken jelentős vakolathiányok, vakolatleválások láthatók. A gépészeti- és villanyvezetékek kiépítése szükséges.

Összességében teljes körűen felújítandó állapotú. A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető, az épület életkorát is fegyelembe véve.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	TAO Alaprajz szerint	Valóságban mért alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
Ü2.	üzlet	12,16	12,16	100%	12,16
	raktár	5,06	5,06	100%	5,06
	zuahnyzó+WC	2,05	2,05	100%	2,05
	galéria	-	17,30	0%	0,00
	földszint összesen	**19,27**	**36,57**	**100%**	**19,27**
	Mindösszesen	**19,27**			**19,27**
				TAO alaprajz szerinti alapterület összesen:	19,00
				Valóságban alaprajz szerinti alapterület galériával összesen:	36,57
				Tulajdoni lapon szereplő alapterület:	**33**
				Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:	**19**

Az értékelés során a TAO szerint nyilvántartott 19 m² alapterület került figyelembevételre.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Vezetői összefoglaló

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

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

kitettségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

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

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

A riport fő megállapításait Borbély Gábor, a DLA Piper Hungary partnere, finanszírozási és ingatlanjogi csoportvezetője, valamint Balogh Tamás, a DLA Piper Hungary vezető ügyvédje, Real Estate Service Stream Leader mondták el.
A legfrissebb piaci várakozások szerint 2026-ban már nem az számít, hogy mi épül, hanem az, hogy **mi működik valóban jól és hoz stabil bevételt**. Mutatjuk, merre tart a piac – és hol lehet most igazán nyerni.

Egyértelmű győztes: a lakóingatlanok
Ha egyetlen szegmenst kellene kiemelni 2026-ra, az egyértelműen a lakóingatlan-piac.
A piaci szereplők közel 70 %-a ebben látja a legerősebb növekedési potenciált, ami azt jelenti, hogy a fejlesztések és a befektetések jelentős része ide áramolhat.
Ez nem véletlen: a lakhatás iránti kereslet stabil, a finanszírozás elérhető, és a befektetők számára is kiszámíthatóbb hozamot kínál.

A másik nagy favorit: a szállodák
Meglepő, de a szállodaipar is az élmezőnyben van.
A befektetők egyre inkább a minőségi, komplex koncepcióval rendelkező projektek felé fordulnak, és a mennyiségi bővülést egyre inkább felváltja a prémium élményre építő fejlesztési irány. A szektor iránti érdeklődés nemcsak megmaradt, hanem tovább is erősödhet – különösen a jól pozicionált, magas színvonalú projektek esetében.
„A befektetői érdeklődés a szállodapiac iránt várhatóan tovább erősödik, és a szegmens a következő időszakban is vonzó befektetési célpont maradhat. A befektetők ugyanakkor egyre tudatosabb szempontok mentén hozzák meg döntéseiket: kiemelten keresik azokat a projekteket, amelyek a jelenlegi, kockázatokkal terhelt piaci környezetben is kiszámítható bevételt biztosítanak. Ennek eredményeként a prémium kategóriás, jól pozicionált, differenciált koncepcióval rendelkező szállodai fejlesztések iránt maradhat a legerősebb a kereslet” – hangsúlyozta Balogh Tamás.

Az irodapiac: óvatosság, kivárás, átalakulás
Az irodapiac viszont teljesen más képet mutat.
Itt továbbra is óvatosak a szereplők és a hangsúly már nem az új építéseken, hanem a meglévő épületek átalakításán és újrapozicionálásán van.
Egyre gyakoribbak a vegyes funkciójú fejlesztések, sőt, sok esetben irodaházakat alakítanak át lakó- vagy szállodai célra.
A bérlők is válogatósabbak lettek: a minőség, az energiahatékonyság és az üzemeltetési költségek ma már döntő szempontok. *„Az irodapiaci szereplők rövid távú várakozásait változatlanul óvatosság jellemzi, ugyanakkor a fejlesztések elmaradása miatt a felsőkategóriás irodák szűkülő kínálata – a minőségi és fenntarthatósági szempontok felértékelődésével összhangban – kedvezőbb lehetőségeket teremthet a fejlesztők és a befektetők számára”* – emelte ki Balogh Tamás.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az egyéb helyiség megnevezésű ingatlanüresen álló, alternatív hasznosíthatósága: egyéb helyiség, üzlet, tároló, raktár.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33522/0/A/3 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését a TAO-ban szereplő 19 m^2 alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, vontunk be az összehasonlításba.

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

- a fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető
- utcai bejáratos, földszinti
- galériás kialakítású
- TAO-ban rögzített alapterület (19 m^2) eltér a közhiteles nyilvántartásban lévő tulajdoni lapon található alapterülettől (33 m^2)
- közművezetékek ellenőrzése és közműórák kiépítése javasolt
- rendkívül elhanyagolt, rossz állapotú

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	**1071 Bp. Rottenbiller u.39. fszt. Ü2.**	**VII. ker.** Külső-Erzsébervároś Dembinszky u.	**VII. ker.** Külső-Erzsébervároś István u.	**VII. ker.** Középső-Erzsébervároś Erzsébet krt.
HRSZ	**33522/0/A/3**			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**19**	20	28	23
Adásvétel / hird.ár (Ft)		22 500 000	24 900 000	26 900 000
Infó forrás		ingatllan.com / 35282014	ingatllan.com / 35595593	ingatlan.com/ 35633891
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	1 061 284	1 125 000	889 286	1 169 565
Az ingatlan megnevezése	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlet, +15 m^2 galériával	üzlet galériával
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900/2025	~1900
Állapot	felújítandó állapot	jó állapot	jó állapot	felújítandó
Szint	földszint	földszint	földszint	földszint
Fűtési mód /extrák	nincs	villany	gázkazán, radiátor	nincs
Utcai / udvari	utcai	utcai	utcai	utcai
Közművek	nincs	víz, villany, csat., saját WC és mosdó	összközmű	összközmű
adásvétel/kínálat időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	955 155	1 012 500	800 357	1 052 609
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló -10%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -25%	jobb -25%	hasonló 0%
Felép. alapter.	19	hasonló 0%	nagyobb 15%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Galéria	nem értékelt	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Közművek	nincs	jobb -15%	jobb -20%	jobb -20%
Jogi helyzet	funkció: egyéb helyiség	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-50%	-40%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**539 343**	506 250	480 214	631 565

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**539 343 Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**19 m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	10 247 517 Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**10 200 000 Ft**

6.4. A hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.
A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.
A bérleti díj mértékét és a kihasználtságot piaci alapon becsültük. Az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1071 Bp. Rottenbiller u.39. fszt. Ü2.	VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Dembinszky utca	VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Alsó erdősor u.	VII. ker., Budapest Külső Erzsébetváros Murányi utca
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	**19**	21	23	24
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		140 000	180 000	180 000
Infó forrás		ingatlan.com 35329206	ingatlan.com 35113943	ingatlan.com 34830549
Fajlagos ár (Ft/m^2/hó)		6 667	7 826	7 500
Az ingatlan jellege	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, fszt-i helyiség, jó állapotú	utcai bejáratú, fszt-i helyiség, felújítot állapotú, galériával, gázfűtés (cirkó, padlófűtés)	utcai bejáratú, fszt-i helyiség, jó állapotú, 15 m^2 galériával
Közművek	nincs	áram, víz, csatorna	áram, víz, csatorna, gáz	áram, víz, csatorna
Kínálati ár / időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2/hó)		6 000	7 043	6 750
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	19	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%
Közműellátottság	nincs	jobb -15%	jobb -20%	jobb -15%
Funkció	egyéb helyiség	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Galéria		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-50%	-60%	-50%
Korrigált egységár (Ft/m^2/hó)	**3 064**	3 000	2 817	3 375
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			**3 064 Ft/m^2/hó**	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:			**3 100 Ft/m^2/hó**	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	**1071 Bp. Rottenbiller u.39. fszt. Ü2.**
Funkció tulajdoni lap szerint	egyéb helyiség
Jelenlegi használat	üresen álló helyiség
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m^2)	**19**
Bérbeadható terület (m^2)	19
Redukált terület (m^2)	19
Bérbeadható terület (m^2)	**19**
Bérleti díj (Ft/m^2/hó)	3 100
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	671 460
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	**671 460**
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	13 429
Felújítási költségalap (%) *	1,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	207 226
Összes kiadás (Ft/év)	220 656
Összes kiadás (Ft/év)	**220 656**
Tiszta jövedelem (Ft/év)	450 804
Tiszta jövedelem (Ft/év)	**450 804**
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	5 635 056
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	**5 600 000**

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m^2 (ÉKS 2026 szerint)	*727 110*
Pótlási költség (Ft)	*13 815 090*
***A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban*	
** A felépítmény pótlási költsége %-ában*	

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	10 200 000	100%	10 200 000 Ft
Hozamalapú módszer	5 600 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**10 200 000 Ft**

Következtetések:
A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek.

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

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1071 Budapest, Rottenbiller utca 39. Ü2 33522/0/A/3 helyrajzi számú,
egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

10 200 000,- Ft, azaz Tízmillió-kétszázezer Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. október 18.

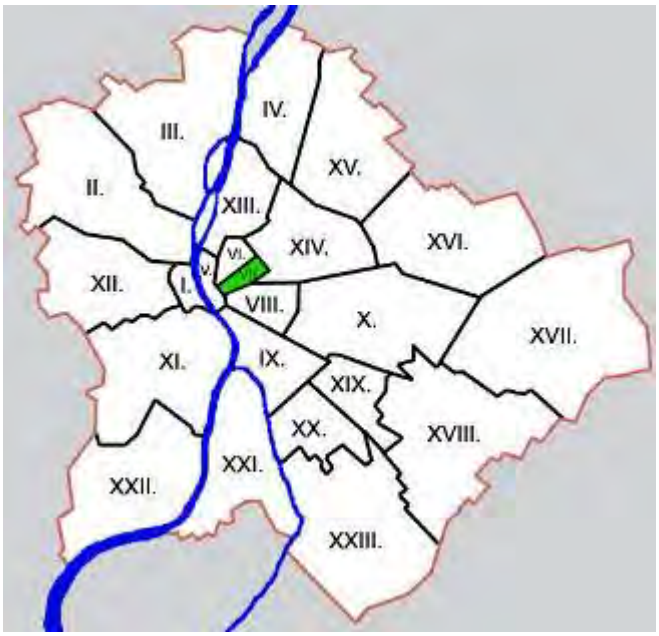
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

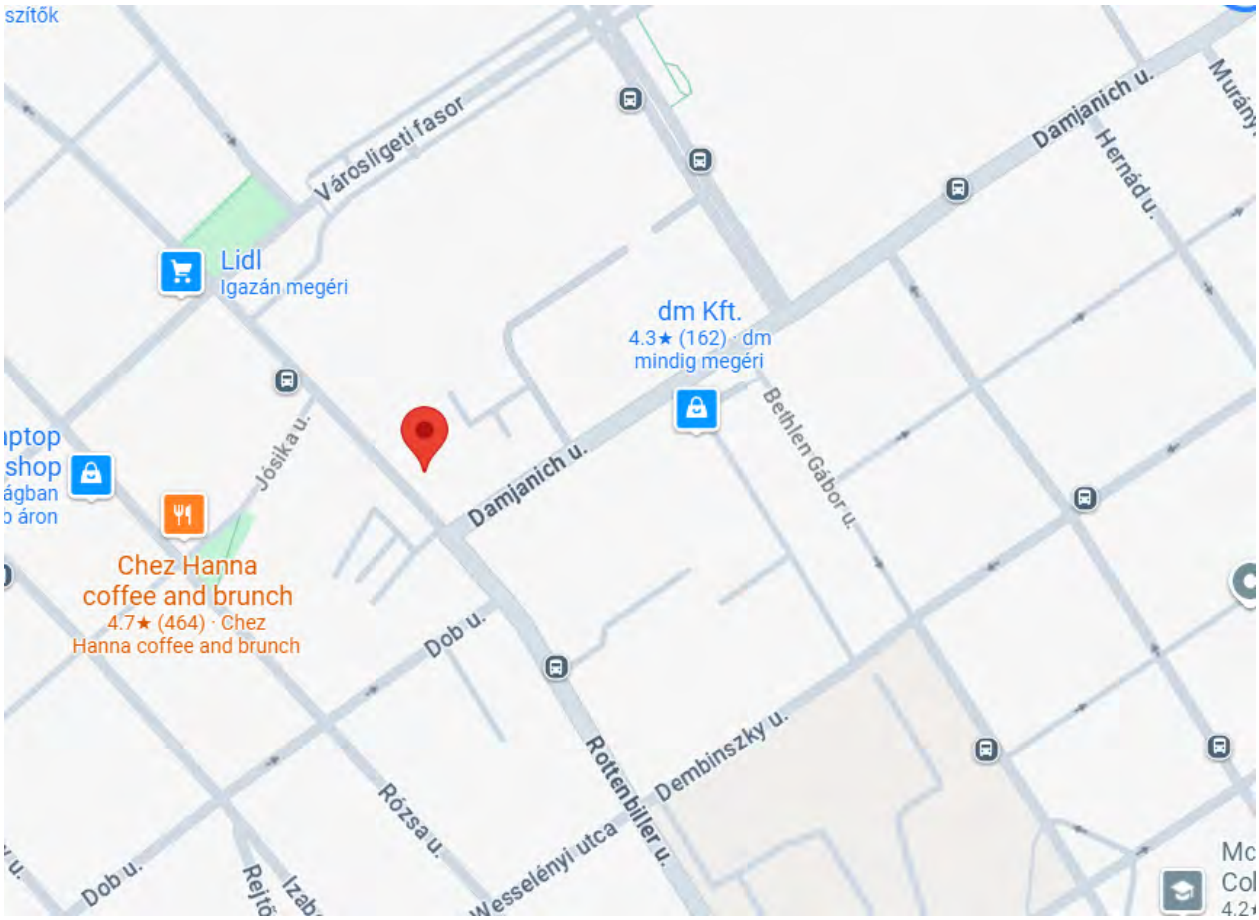
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

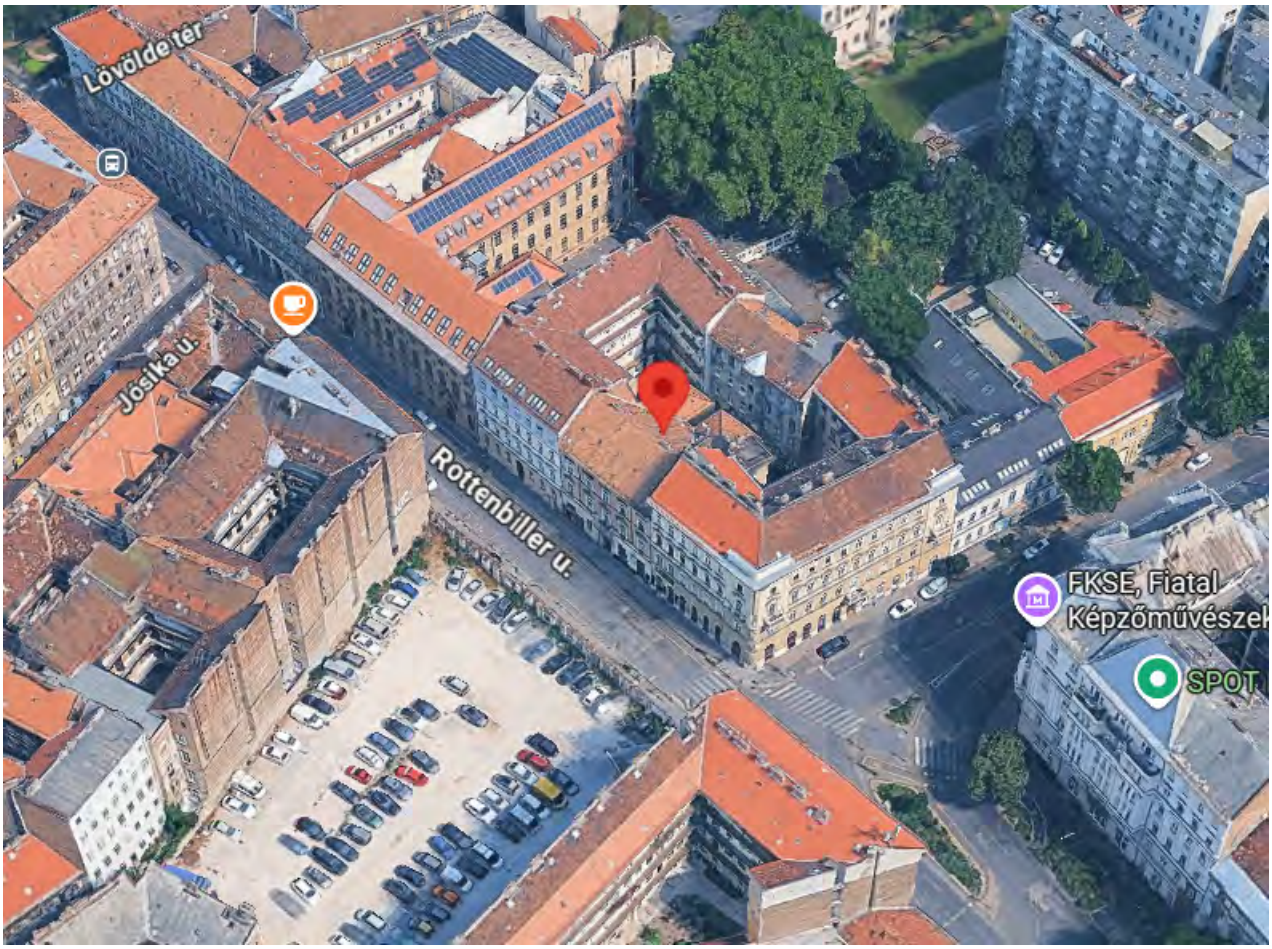
MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprajz
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

TÉRKÉP

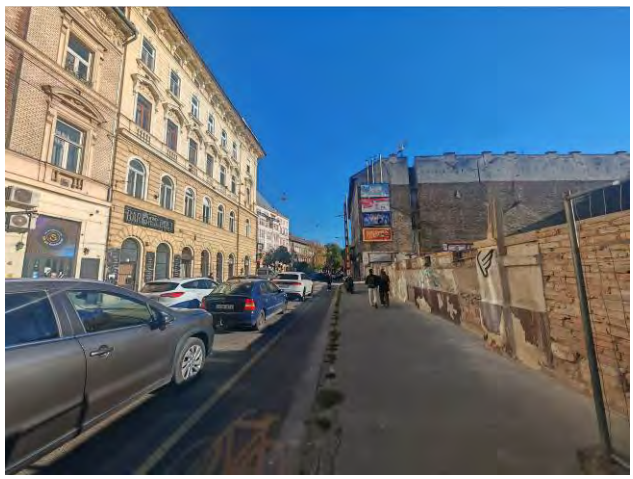

I.
II.
III.
IV.
V.
VI.
VII.
VIII.
IX.
X.
XI.
XII.
XIII.
XIV.
XV.
XVI.
XVII.
XVIII.
XIX.
XX.
XXI.
XXII.
XXIII.


Városligeti fasor
Lidl
Igazán megéri
dm Kft.
4.3★ (162) · dm
mindig megéri
Damjanich u.
Hermád u.
Jósika u.
Bethlen Gábor u.
Chez Hanna
coffee and brunch
4.7★ (464) · Chez
Hanna coffee and brunch
Dob u.
Rottenbiller u.
Dembinszky u.
Rózsa u.
Wesselényi utca

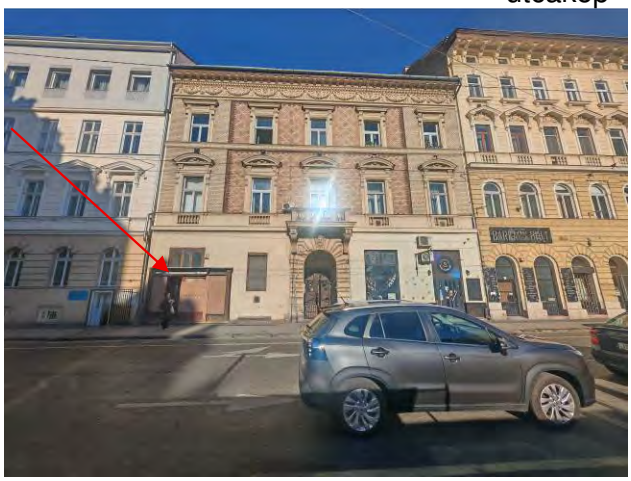
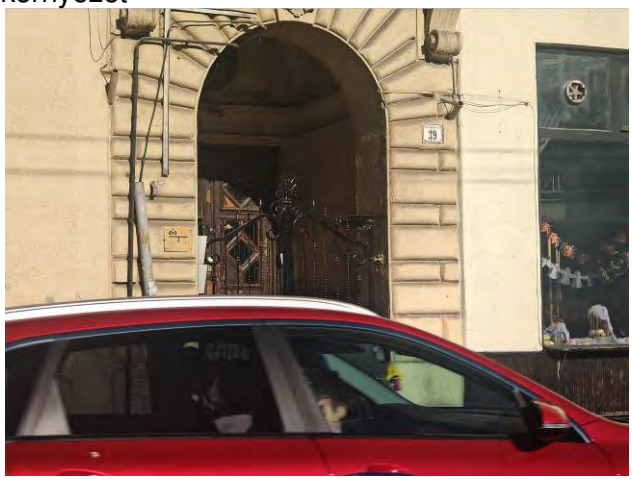

Lövölde tér
Jósika u.
Rottenbiller u.
FKSE, Fiatal
Képzőművészek
SPOT

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.10.16.

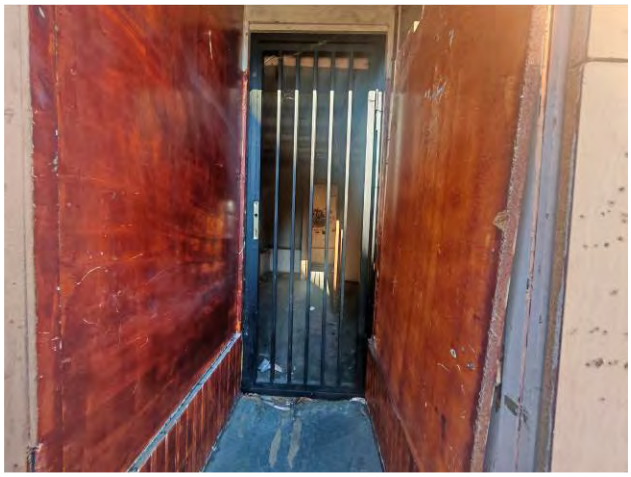
utcakép – környezet

főhomlokzat



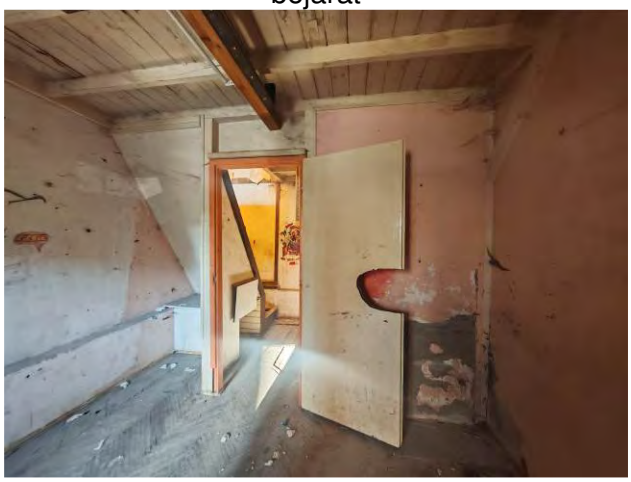

vizsgált egyéb helyiség bejárata és társasház bejárata



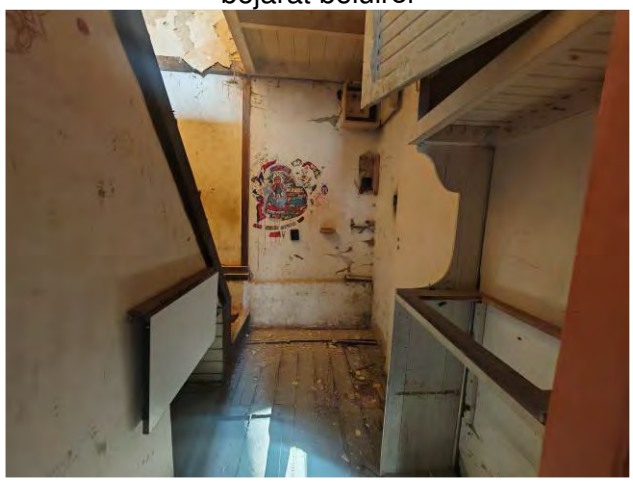
bejárat



bejárat belülről



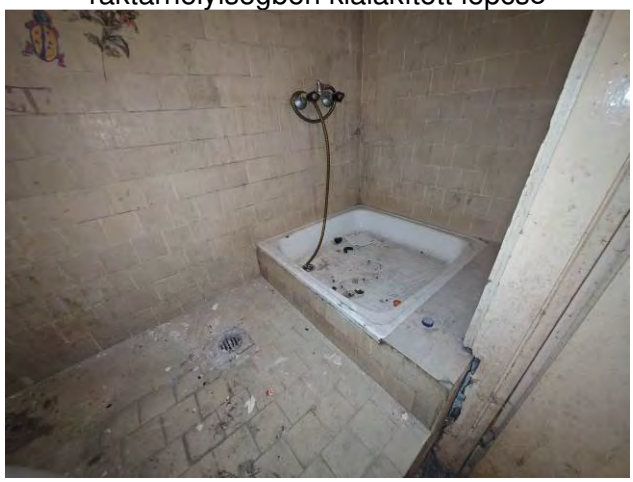
üzlethelyiség



raktárhelyiségben kialakított lépcső



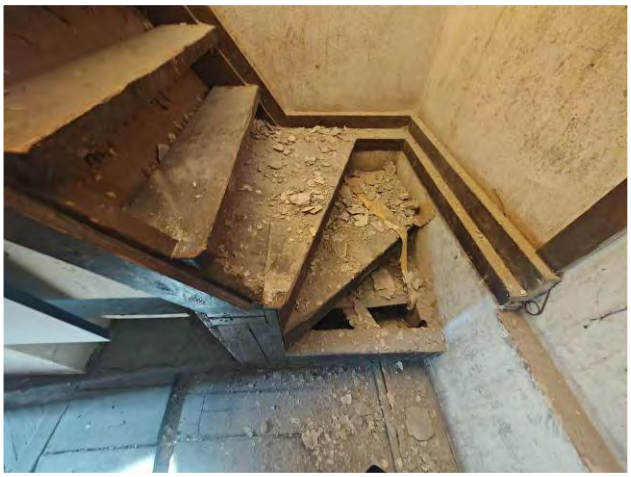
zuhanyzó + WC



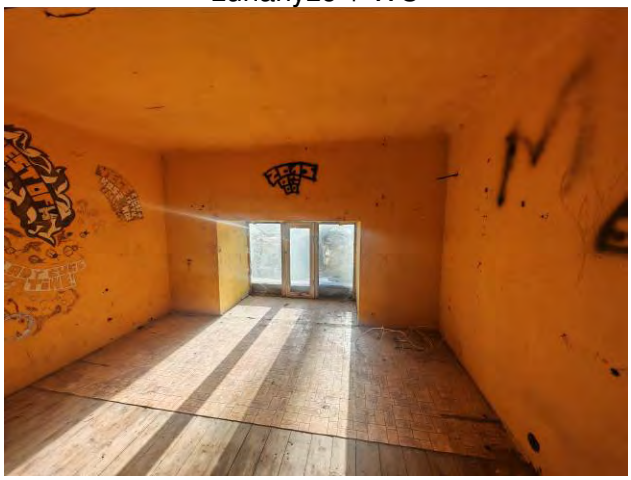
zuhanyzó + WC



zuhanyzó + WC



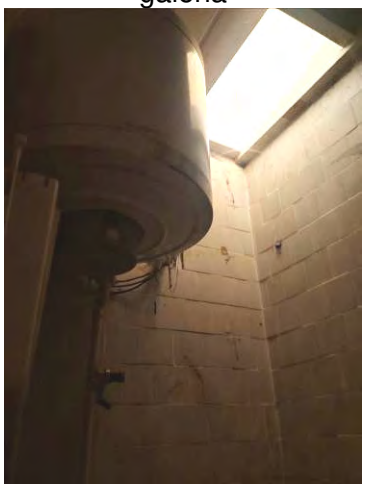
lépcső



galéria



galéria



villanybojler

Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.06. 02:58:34
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261006/103
2026.10.06

Oldal 1/1
Budapest VII ker. Belterület, 33522/0/A/3 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII KER., ROTTENBILLER UTCA 39. Ü2. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33522/0/A/3

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **Nem ismert**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
egyéb helyiség	33	0	0	138/10000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **Nem ismert**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **138348/96.VII.12.**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 40006/93.I.27. eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

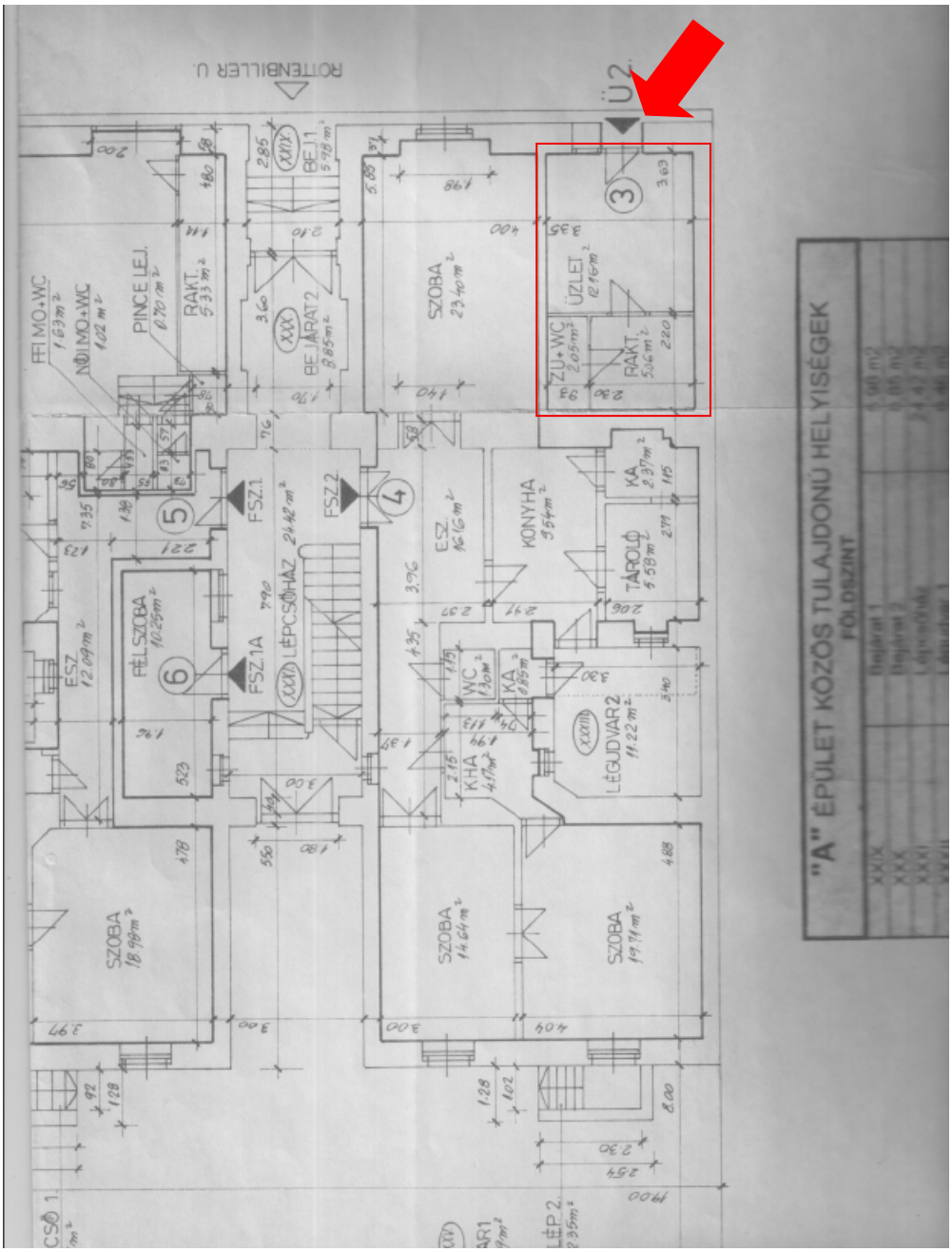
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ

földszint

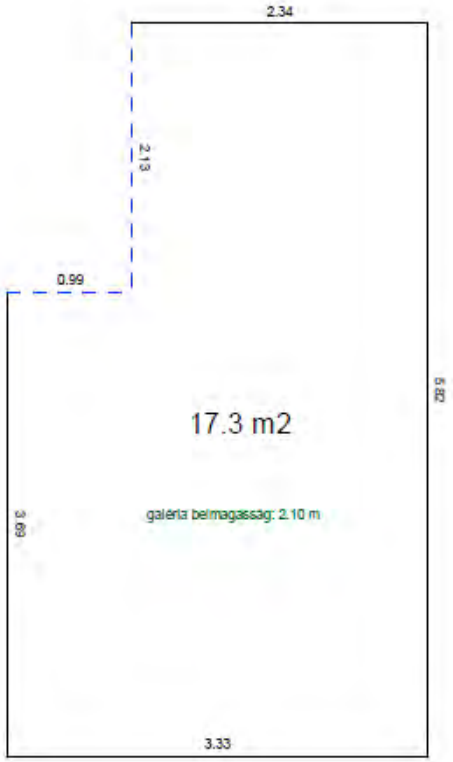


galéria

ROTTENBILLER UTCA 39. A3 HELYISÉG GALÉRIA

33522 0 A/3 HRSZ

terület: 17.3 m2



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

A bejegyzés a Budapest ....VII.... ker.
.....428..... sz. tulajdoni lapon
..... sorszám alatt megtörtént.

1996 07. 23.

.....
aláírás
29.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1119 BUDAPEST, Budafoki út 59.

Érkezés ideje: 1996 JÚL 12.
Ügyirat száma: 13854/8
Előirat száma: 27
Melléklet:
Előadó:

BUDAPEST, VII. kerület Erzsébetváros
ROTTENBILLER utca 39.
(33522.hrsz.)

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest,VII.kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatala a 728.tulajdoni lapon, 33522.hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, VII.kerület ROTTENBILLER UTCA 39. szám alatti található ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa az 1993.évi LXXVIII. törvény alapján az 1.szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2.szám alatt mellékelt Műszaki leírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993.évi LXXVIII. törvény alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.sz.tvr.rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz.alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2.sz.alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések.

I.	792 m2 területű telek
II.	Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények
III.	Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (áthidalók, kiváltók stb) erkélyek, lépcsők szerkezetei, korlátok
IV.	Tetőszerkezetek és héjalásai
V.	Tetőnkivüli kémények, fedkövek, kéményseprőjárdák,
VI.	Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben

Budapest,VII.kerület Erzsébetváros ROTTENBILLER utca 39.
Társasház Alapító Okirata
3 oldal

VII.	Bádogosszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádogok, tetőkibúvók, világítók, függőeresz és lefolyócsatornák)
VIII.	Külső homlokzatvakolatok, lábazatok, homlokzatdíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat,
IX.	Elektromos bekötés, elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései,
X.	Gázbekötés, gázfővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig,
XI.	Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai,
XII.	Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai,

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYISÉGEK

"A" ÉPÜLET	PINCESZINT	
XIII.	Pincelépcső	2,88 m2
XIV.	Közös WC	1,00 m2
XV.	Tároló 1.	5,40 m2
XVI.	Közlekedő 1.	6,57 m2
XVII.	Tároló 2.	16,56 m2
XVIII.	Tároló 3..	9,82 m2
XIX..	Közlekedő 2.	9,74 m2
XX.	Tároló 4.	19,24 m2
XXI.	Közlekedő 3.	13,97 m2
XXII.	Tároló 5.	10,35 m2
XXIII.	Pincelépcső 2.	4,21 m2
XXIV.	Tároló 6.	4,48 m2
XXV.	Tároló 7.	8,80 m2
XXVI.	Közlekedő 4.	10,57 m2
XXVII.	Tároló 8.	9,14 m2
XXVIII.	Tároló 9.	14,04 m2

Budapest,VII.kerület Erzsébetváros ROTTENBILLER utca 39.
Társasház Alapitó Okirata
4 oldal

"A" ÉPÜLET	FÖLDSZINT	
XXIX.	Bejárat 1.	5,98 m2
XXX.	Bejárat 2.	8,85 m2
XXXI.	Lépcsőház	24,42 m2
XXXII.	Légudvar 1.	6,46 m2
XXXIII.	Légudvar 2.	11,22 m2
XXXIV.	Lépcső 1.	2,46 m2
XXXV.	Udvar1.	155,89 m2
XXXVI.	Lépcső 2.	2,35 m2
"A" ÉPÜLET	I.EMELET	
XXXVII.	Lépcsőház.	23,70 m2
XXXVIII.	Légakna 1.	0,65 m2
XXXIX.	Légakna 2.	1,25 m2
"A" ÉPÜLET	II.EMELET	
XL	Lépcsőház	17,40 m2
"A" ÉPÜLET	PADLÁSSZINT	
XLI.	Padlászlépcső	4,75 m2
XLII.	Padlás	328,60 m2
"B" ÉPÜLET	PINCESZINT	
XLIII.	Tároló 1.	21,95 m2
XLIV.	Tároló 2.	25,20 m2
XLV.	Közlekedő 1.	14,16 m2
XLVI.	Pincelépcső	3,04 m2
XLVII.	Tároló 3..	8,20 m2
XLVIII.	Tároló 4.	7,13 m2
XLIX.	Közlekedő 2.	2,01 m2
L..	Közlekedő 3.	19,05 m2
LI.	Tároló 5.	20,57 m2
LII.	Tároló 6.	8,66 m2
"B" ÉPÜLET	FÖLDSZINT	
LIII.	Lépcsőház.	15,13 m2
LIV.	Udvar 2.	30,82 m2
LV.	Tároló 1.	1,94 m2
LVI.	Tároló 2.	1,62 m2

4

"B" ÉPÜLET	I.EMELET	
LVII.	Lépcsőház.	15,73 m2
LVIII.	Légakna 1..	0,90 m2
"B" ÉPÜLET	II.EMELET	
LIX.	Lépcsőház	15,73 m2
"B" ÉPÜLET	III.EMELET	
LX.	Lépcsőház	15,73 m2
"B" ÉPÜLET	PADLÁSSZINT	
LXI.	Padláslépcső 1.	3,60 m2
LXII.	Padláslépcső 2.	1,60 m2
LXIII.	Közlekedő	4,03 m2
LXIV.	Padlás	167,72 m2

Az osztatlan közös tulajdon **10.000/10.000-ed**, azaz **tizezer/tizezed** eszmei hányadból áll.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek , mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II.fejezetben elsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 1.számmal jelölt, **Ü1. jelű,** Budapest, VII.ker.728/1.számú tulajdoni lapon 33522/A/1.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Rottenbiller utca 39.szám alatti, **"A" épületben lévő,** nem lakás céljára szolgáló **pinceszinti, és földszinti**, összesen**: 144,21 m2,** (kerekítve: 144 m2) hasznos alapterületű **üzlet,** a hozzá tartozó: **pinceszinten:** raktár 1., pincelépcső, raktár 2., raktár 3.,**földszinten:** üzlet lépcsővel, raktár, férfi mosdó+WC, női mosdó+WC., pincelejárat helyiségekkel és a közös tulajdonból **1030**/10.000 hányad.

Budapest,VII.kerület Erzsébetváros ROTTENBILLER utca 39.
Társasház Alapító Okirata
6 oldal

2.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 2.számmal jelölt, **P1. jelű,** Budapest, VII.ker.728/2.számú tulajdoni lapon 33522/A/2.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Rottenbiller utca 39.szám alatti, **"A" épületben lévő**, nem lakás céljára szolgáló **pinceszinti,** összesen: **33,24 m2,** (kerekítve: 33 m2) hasznos alapterületű egy helyiségből álló **raktár,** és a közös tulajdonból **237**/10.000 hányad.

3.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 3.számmal jelölt, **Ü2. jelű,** Budapest, VII.ker.728/3.számú tulajdoni lapon 33522/A/3.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Rottenbiller utca 39.szám alatti, **"A" épületben lévő**, nem lakás céljára szolgáló **földszinti,** összesen: **19,27 m2,** (kerekítve: 19 m2) hasznos alapterületű **üzlet,** a hozzá tartozó : üzlet, raktár, zuhanyozó+WC helyiségekkel, és a közös tulajdonból **138**/10.000 hányad.

4.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 4.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.728/4.számú tulajdoni lapon 33522/A/4.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Rottenbiller utca 39.szám alatti, **"A" épületben lévő, földszint 2.**szám alatti, három szobás összesen: **97,72 m2,** (kerekítve: 98 m2) hasznos alapterületű **társbérleti öröklakás,** melyből a **2/1.társbérlet** kizárólagosan használ egy szobát, a hozzá tartozó: konyha, tároló és kamra helyiségekkel, **2/2.társbérlet** kizárólagosan használ kettő szobát, a hozzá tartozó : konyha, kamra helyiségekkel, együttesen a közösen használt előszoba és WC helyiségekkel, és a közös tulajdonból **698**/10.000 hányad.

5.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 5.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.728/5.számú tulajdoni lapon 33522/A/5.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Rottenbiller utca 39.szám alatti, **"A" épületben lévő, földszint 1.**szám alatti, egy és fél szobás összesen: **62,43 m2,** (kerekítve: 62 m2) hasznos alapterületű **öröklakás,** a hozzá tartozó: konyha, fürdőszoba, WC., tároló, előszoba helyiségekkel, és a közös tulajdonból **446**/10.000 hányad.

6.) A Budapest, VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon 6.számmal jelölt, Budapest, VII.ker.728/6.számú tulajdoni lapon 33522/A/6.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII.kerület Rottenbiller utca 39.szám alatti, **"A" épületben lévő, földszint 1A.**szám alatti, egy helyiségből álló, összesen: **10,25 m2,** (kerekítve: 10 m2) hasznos alapterületű **öröklakás,** és a közös tulajdonból **73**/10.000 hányad.

6

IV.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az alapító kéri a Földhivatal illetékes osztályát, hogy a társasház megalakítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a budapesti VII.ker. **728.sz.** tulajdoni lapot **728/0** sz.alatt társasházi törzslappá alakítsa át. A társasháznak az alapító okirat **II.** pontjában a **I.- LXIV.** sz.alatt felsorolt, osztatlan közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt **33522A/0** hrsz. alatt "Társasház" megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részletből álló jószágtesté egyesítse, a társasház alapítás tényét tüntesse fel és az alapító okirat **III.** pontjában felsorolt, külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant az újonnan nyitandó **728/A/1-től 728/A/20.**-ig jelölt társasházi külön lapokra az alapító javára jegyezze be.

V.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. §

A társasházi tulajdon egysége

1.) A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.

2.) Az épület azon része, továbbá azok a felszerelések, berendezések amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

3.) Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2.§

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

1.) A tulajdonostársakat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

2.) A tulajdonostárs külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet

3.) A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

4.) Egy társasházon belül a tulajdonjognak adásvétel útján történő átruházása esetén bármelyik tulajdonost harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

3.§

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

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

2.) A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérően megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4.§

Építkezés

1.) A tulajdonostárs öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

2.) Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

3.) Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát végezni csak a fafödém szerkezetre vonatkozó előírások betartásával lehet.

4.) A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kisérése, és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele.

Bármilyen tartószerkezetet (alaptest, pincei- és felmenő falazat,födémszerkezet, lépcsők, erkély, tetőszerkezet stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.

végzett munkálatok abbahagyásáról e feltételek biztosításáig, szükség szerint az eredeti állapot helyreállításáról gondoskodik, illetve arra az építési hatóságot felkéri.

15.) A közös képviselő feladatát képezi különösen a fafödém szerkezetek kötelező felülvizsgálatának megrendelése, az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégeztetése.

VII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

11.§

1.) A társasháztulajdon megszűnését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

2.) Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés amely az 1977.évi 11.sz.tvr. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

3.) A társasháztulajdonra az 1977.évi 11.tvr.-ben, valamint az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

4.) Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira.

5.) A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest,1996. március

Budapest, Főváros VII.kerület Erzsébetváros
Önkormányzat képviseletében

Ellenjegyezte:

Dr. Vágó Zsuzsanna
ügyvéd
1025 Budapest, Fillér u. 32.
Tel.: 135-5760
Adósz.: 41417898-1-21

17

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
FÖLDÜGYI OSZTÁLY

Budapest, XI. Budafoki út 59.
Pf. 415
1519

Tárgy: Társasház alapítás bejegyzése

iktatószám: 138348/1996.

HATÁROZAT

I.

A budapesti VII.kerületi 728 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 33522 helyrajzi számú 791 m^2 nagyságú II/3 sorszám alatt a VII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest, VII.kerület Rottenbiller u.39. szám alatti belterületi földrészletet tartalmazó tulajdoni lapot 728/0 szám alatt társasház törzslappá alakítottam, a felülépítményt és a földrészletet egy jogi egységként 33522/A helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az alapító okiratban és az alaprajzon I-LXIV. számok alatt felsorolt épületrészek, berendezések, felszerelések és helyiségek.

A törzslap II. részén a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, hogy a tulajdonjogot a 728 /1-20 számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

II.

1./ az alapító okiratban és az alaprajzon 1. számmal jelölt Ü1. szám alatti egyéb helyiséget 144 m^2 alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1030/10.000 résszel az újonnan nyitott 728/1 számú tulajdoni különlapra 33522/A/1 helyrajzi szám alatt felvettem,

2./ az alapító okiratban és az alaprajzon 2. számmal jelölt P1. szám alatti egyéb helyiséget 33 m^2 alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 237/10.000 résszel az újonnan nyitott 728/2 számú tulajdoni különlapra 33522/A/2 helyrajzi szám alatt felvettem,

19./ az alapító okiratban és az alaprajzon 19. számmal jelölt III.em.14. szám alatti 2 szobás öröklakást 72 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 512/10.000 résszel az újonnan nyitott 728/19 számú tulajdoni különlapra 33522/A/19 helyrajzi szám alatt felvettem,

20./ az alapító okiratban és az alaprajzon 20. számmal jelölt III.em.15. szám alatti 2,5 szobás öröklakást 59 m² alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 427/10.000 résszel az újonnan nyitott 728/20 számú tulajdoni különlapra 33522/A/20 helyrajzi szám alatt felvettem,

és ott arra a tulajdonjogot az 1991.évi. XXXIII.tv. és eredeti felvétel alapján a

VII. kerületi Önkormányzat

javára bejegyeztem.

A bejegyzés az 1996. márciusában kelt társasháztulajdont alapító okirat és a szintenkénti alaprajz alapján történt.

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett, de a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál benyújtandó fellebbezésnek van helye.
A fellebezés illetékmentes.

Budapest, 1996. julius 23.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA * Budapest * XIX. kerület

Millen Erika
főelőadó

Rttől értesitést kap:
1./ VII.ker. Önkormányzat er.okirat
2./ Irattár.