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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Vörösmarty utca 5. földszint
33862/0/A/2 helyrajzi számú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. október 21.

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: 1074 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:	1074 Budapest, Vörösmarty utca 5. földszint „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi szám:	33862/0/A/2
Megnevezése tul.lapon:	üzlethelyiség
természetben:	üres, használaton kívüli
Területe (tul.lap):	96 m^2 Értékelésnél figyelembe vett 96 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
1074 Budapest, Vörösmarty utca 5. földszint, 33862/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

49 900 000,- Ft, azaz Negyvenkilencmillió-kilencszázezer + 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 21.

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

Budapest, 2026. október 21.

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: 2026.10.21.

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)	1074 Budapest VII. ker., Vörösmarty utca 5. földszint		
(természetben:)	1074 Budapest, Vörösmarty utca 5. földszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33862/0/A/2		
Megnevezése:	üzlethelyiség		
Területe:	96 m²	eszmei hányad:	663/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. jogi jelleg: Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33862/0/A/2 helyrajzi számú, 96 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan utcáról nyíló, földszinti elhelyezkedésű, egy bejárattal rendelkezik.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

2., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2./sorszámmal jelzett földszinten található 2 elötérből, irodából, 2 üzlettérböl, WC-böl álló, összesen 96 m2 alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

663/10.000-ed rész

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1995. december 01.), 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 Középső Erzsébetváros nevű részen a Vörösmarty utca 5. szám alatt lévő társasházban található, a Dob utca – Rejtő Jenő utca – Wesselényi utca és a Vörösmarty utca által határolt területen belül, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben helyezkedik el. A Keleti pályaudvartól 1,2 km távolságra fekszik.

Az ingatlan kis 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 707 m² alapterületű, szabálytalan téglalap alakú, sík felszínű, közbenső telken helyezkedik el. A telken egy épület található: az utcafronton, zártsorú, keretes beépítési móddal elhelyezkedő, egy belső udvarral, mely burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház 1890 körül épült lakóház. A hagyományos építésű, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas épület. A pinceszinten raktárak, a földszinten üzlethelyiségek, lakások, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 24 db albetétből áll az épület.

1890 körül épült kétemeletes modernbe hajló eklektikus lakóház, tervezőjéről és építőjéről nem őriz adatot a Fővárosi Levéltár. Eredeti formájában egyemeletes bérház volt, a ráépítés és a homlokzat átalakítása – a tervtári adatok szerint – 1923/24-ben az 1928-ig együtt dolgozó Vogel Jenő - Weidlinger Tibor építészpáros tervei alapján történt. A ház ekkor már az Általános Gázizzófény és Villamossági Rt. lakó- és üzletháza volt, a ráépítést és az átalakítást is a cég rendelte meg.

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	Az épület utcai homlokzata szecessziós stílusjegyeket mutat, vakolt, gazdagon díszített kialakítású. A homlokzatot függőleges lizénák, díszes fejezetek, plasztikus vakolatornamentikák és hangsúlyos párkányok tagolják. Az emeleti szinteken kovácsoltvas korlátos, íves vonalvezetésű erkélyek találhatók, a homlokzat két szélén pedig félköríves alaprajzú, kiugró sarokerkélyek hangsúlyozzák az épület megjelenését. A nyílászárók változatos kialakításúak, a homlokzati díszítésekhez igazodó keretezéssel. A földszinti falszakasz egyszerűbb kialakítású, az utcai nyílások között rácsozott ablakok és üzletbejáratok helyezkednek el. A homlokzat vakolata erősen elhasználódott, nagy felületeken hámlik és levált, helyenként az alapfelület is láthatóvá vált, ezért felújítást igényel.
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 33862/0/A/2 helyrajzi számú, 96 m^2-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a TAO alaprajz szerint áll 2 előtér, iroda, 2 üzlettér és WC helyiségből. A valóságban az üzlet és irodahelyiség egybenyitott. Bejárata a Vörösmarty utcáról nyílik. Az üzlet padlószintje az utcai bejárat szintjéhez képest mintegy 1,0 méterrel magasabban helyezkedik el, ezért az ingatlan néhány lépcsőfokon keresztül közelíthető meg.

A belmagasság: 3,73 m.

Az összes közműcsatlakozások fizikailag rendelkezésre áll. Továbbá gáz- és villanyóra is látható az ingatlanban, azonban a közműórák és közművezetékek használhatósága külön ellenőrzést igényel.

A helyiség szakipari szerkezetei, így különösen a fal- és padlóburkolatok, valamint a nyílászárók felújítandó állapotúak. A falakon több helyen vakolatleválás és vakolathiány figyelhető meg

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, üvegezett ajtó, fém szerkezetű, manuálisan záródó roló ablakai: vasráccsal ellátott gerébtokos szerkezetek, melyek a Vörösmarty utca felé néznek.
Belső falfelületek	vakolt, festett, felújítandó állapotú, néhány helyen vakolathiány látható, vizes helyiségekben csempeburkolattal ellátott
Padlóburkolat	padlószőnyeg, vízeshelyiségben PVC
Közműellátottság	összközműves
Közmű-mérők	1 db gázóra, 1 db vízóra
Fűtés:	nyílt égésterű FÉG típusú gázkazán – működés közben nem vizsgáltuk, + villanypaneles
Vízellátás	villanybojlerről megoldott – működés közben nem vizsgálható -
Áram-ellátás	neon lámpatestek – működés közben nem vizsgálható -
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület 1890 körül épült, helyszíni szemle során megállapítható, hogy az épületen építése óta az épületen átfogó, teljes felújítás nem történt.

A vizsgált üzlethelyiség belső műszaki és esztétikai állapota erősen leromlott. A gépészeti- és villanyvezetékek felújítása esetleg kiépítése szükséges.

Összességében gyenge, felújítandó állapotú. A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető, az épület életkorát is fegyelembe véve.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	TAO alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt.	előtér	5,54	100%	5,54
	iroda	10,71	100%	10,71
	üzlet	40,72	100%	40,72
	üzlet	34,92	100%	34,92
	előtér	2,64	100%	2,64
	WC	1,11	100%	1,11
	földszint összesen	**95,64**	**100%**	**95,64**
	Mindösszesen	**95,64**		**95,64**
	TAO alaprajz szerinti alapterület összesen:			95,64
	Tulajdoni lapon szereplő alapterület:			**96,00**
	Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:			**96,00**

Az értékelés során a tulajdoni lapon nyilvántartott 96 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 üzlethelyiség megnevezésű ingatlan nincs hasznosítva, alternatív hasznosíthatósága: egyéb helyiség, 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 33862/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 96 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: 60%-osnak tekinthető
- utcai bejáratos, földszinti, de az üzlet padlószintje kb. 1 méterrel magasabban helyezkedik el, az utcaszintjétől, ezért néhány lépcsőn keresztül közelíthető meg
- közművezetékek és közműórák ellenőrzése és kiépítése javasolt
- felújítandó állapotú

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	**1074 Bp. Vörösmarty u. 5. fszt.**	**VII. ker.** Középső-Erzsébetváros Almássy tér	**VII. ker.** Középső-Erzsébetváros Alsó erdősor u.	**VI. ker.** Külső-Terézváros Szív utca
HRSZ	**33862/0/A/2**			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**96**	89	122	94
Adásvétel / hird.ár (Ft)		99 900 000	95 000 000	98 000 000
Infó forrás		ingatllan.com / 35182693	ingatllan.com / 35541124	ingatlan.com/ 34674128
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	979 842	1 118 284	778 689	1 042 553
Az ingatlan megnevezése	üzlethelyiség	üzlet, +25 m^2 galéria terület harmadával számolva	üzlet, +60 m^2 galériával+ 30 m2 pincével, a területek harmadával számolva	üzlethelyiség
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó állapot	felújított	jó állapot	jó állapotú
Szint	földszint	földszint	földszint	földszint
Fűtési mód /extrák	villanypanel	gázkazán és padlófűtés, klíma	gázkazán, radiátor, klíma	villany
Utcai / udvari	utcai, padlószint 1 méterrel magasabban	utcai	utcai	utcai
Közművek	összközmű, villanyóra és gázóra, felülvizsgálandó	összközmű	összközmű	víz, villany, csat.
adásvétel/kínálat időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	881 858	1 006 455	700 820	938 298
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló -10%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Felép. alapter.	96	kisebb -5%	nagyobb 10%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	villanypanel	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Utcai / udvari	utcai, padlószint 1 méterrel magasabban	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Közművek	összközmű, villanyóra és gázóra, felülvizsgálandó	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
korrekciók összesen:		-45%	-30%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**520 063**	553 550	490 574	516 064

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**520 063 Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**96 m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	49 926 048 Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**49 900 000 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	1074 Bp. Vörösmarty u. 5. fszt.	VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Sajó u.	VII. ker., Budapest Középső-Erzsébetváros Dohány utca	VI. ker., Budapest Külső Terézváros Szív utca
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	**96**	70	60	122
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		330 000	220 000	402 500
Infó forrás		ingatlan.com 35577542	ingatlan.com 35639115	ingatlan.com 35597793
Fajlagos ár (Ft/m^2/hó)		4 692	3 667	3 299
Az ingatlan jellege	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, 57m^2-es fszt-i helyiség, közepes állapotú, 40 m^2 galéria harmadával számolva	utcai bejáratú, fszt-i helyiség, közepes állapotú	utcai bejáratú, fszt-i helyiség, közepes állapotú, gázcirkó kazán fűtéses
Közművek	összközmű, villanyóra és gázóra, felülvizsgálandó	áram, víz, csatorna	áram, víz, csatorna, gáz	összközmű
Kínálati ár / időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2/hó)		4 223	3 300	2 969
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	96	kisebb -10%	kisebb -10%	hasonló 0%
Utcai / udvari utcai	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Közműellátottság	összközmű, villanyóra és gázóra, felülvizsgálandó	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Funkció	üzlethelyiség	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-15%	-20%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2/hó)	**2 967**	3 589	2 640	2 672
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				**2 967 Ft/m^2/hó**
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:				**3 000 Ft/m^2/hó**

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	**1074 Bp. Vörösmarty u. 5. fszt.**
Funkció tulajdoni lap szerint	üzlethelyiség
Jelenlegi használat	raktár
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m^2)	**96**
Bérbeadható terület (m^2)	96
Redukált terület (m^2)	96
Bérbeadható terület (m^2)	**96**
Bérleti díj (Ft/m^2/hó)	3 000
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	3 283 200
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	**3 283 200**
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	65 664
Felújítási költségalap (%) *	1,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	1 047 038
Összes kiadás (Ft/év)	1 112 702
Összes kiadás (Ft/év)	**1 112 702**
Tiszta jövedelem (Ft/év)	2 170 498
Tiszta jövedelem (Ft/év)	**2 170 498**
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	27 131 220
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	**27 100 000**

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m^2 (ÉKS 2026 szerint)	*727 110*
Pótlási költség (Ft)	*69 802 560*
***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	49 900 000	100%	49 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	27 100 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**49 900 000 Ft**

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

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

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

a
1074 Budapest, Vörösmarty utca 5. földszint 33862/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

49 900 000,- Ft, azaz Negyvenkilencmillió-kilencszázezer Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. október 21.

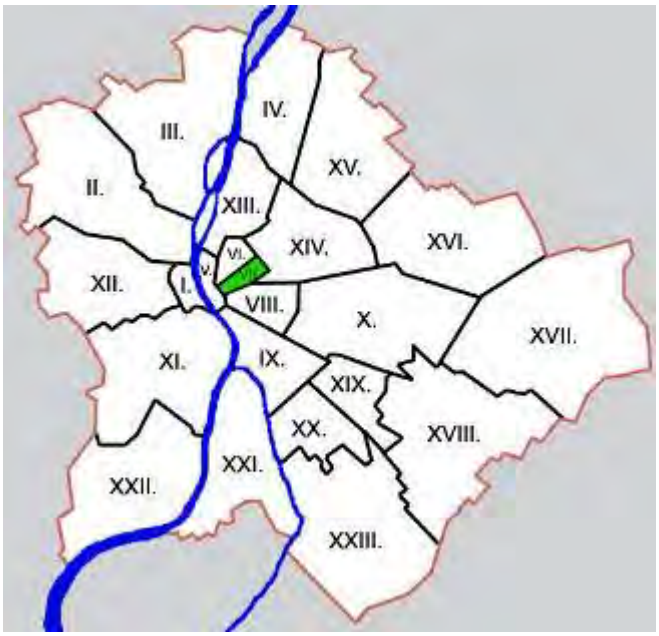
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

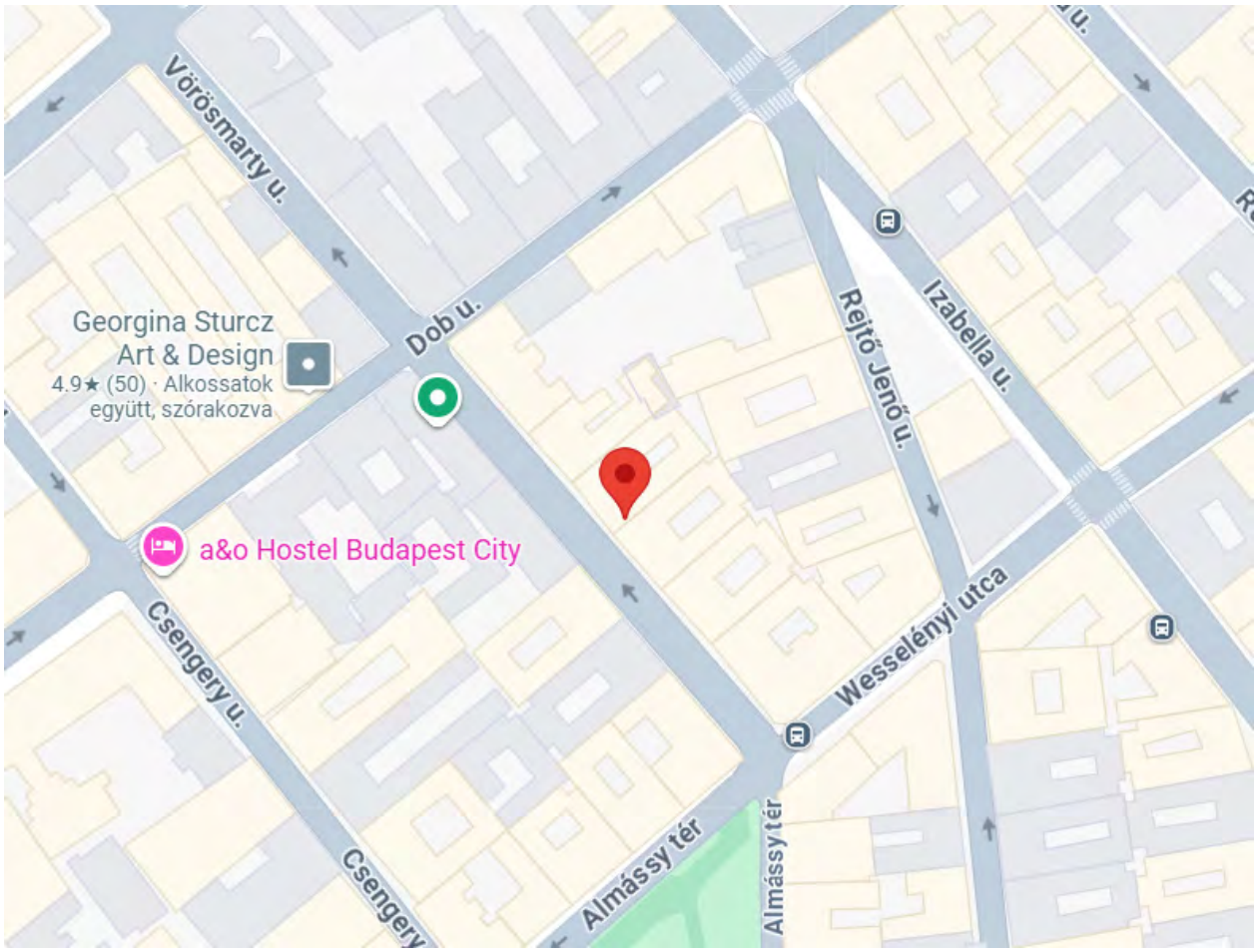
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

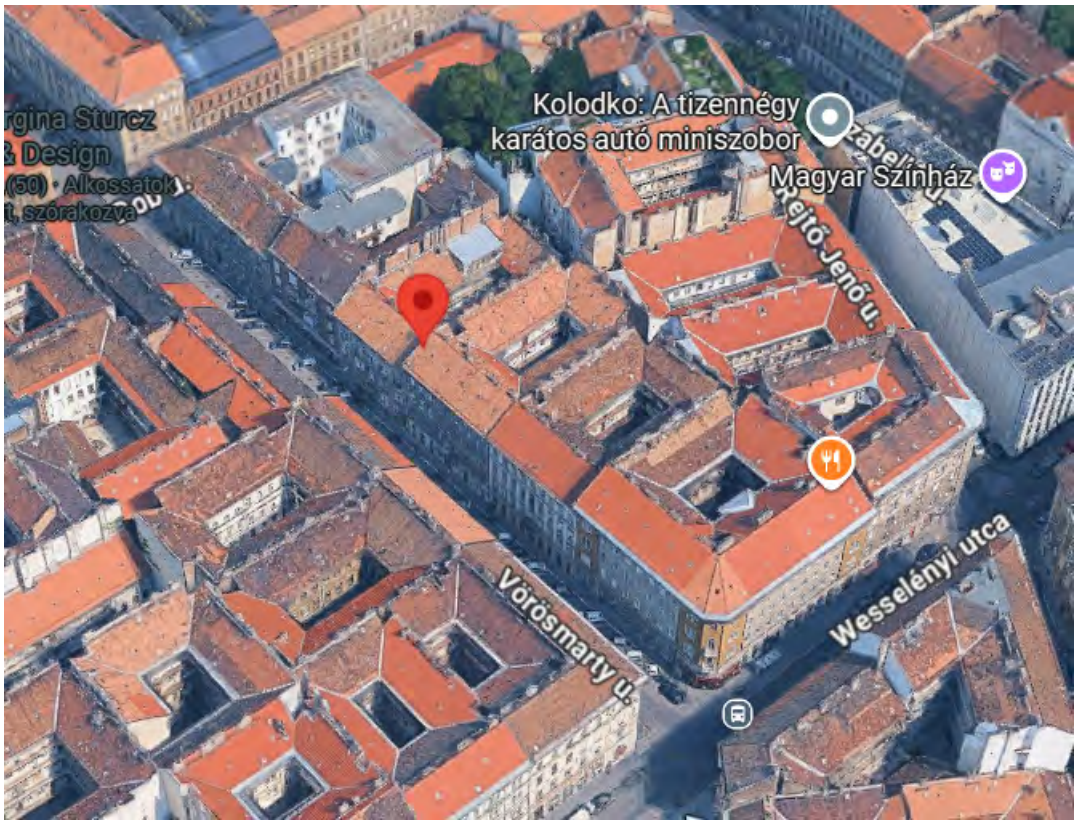
MELLÉKLETEK

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.


Vörösmarty u.
Dob u.
Georgina Sturcz
Art & Design
4.9★ (50) · Alkossatok
együtt, szórakozva
a&o Hostel Budapest City
Csengery u.
Rejtő Jenő u.
Izabella u.
Wesselényi utca
Almássy tér

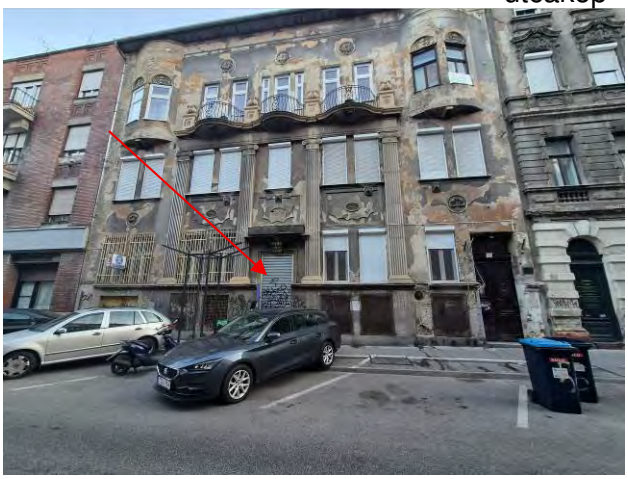

Kolodko: A tizennégy karátos autó miniszobor
Magyar Színház
Rejtő Jenő u.
Vörösmarty u.
Wesselényi utca

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.10.21.



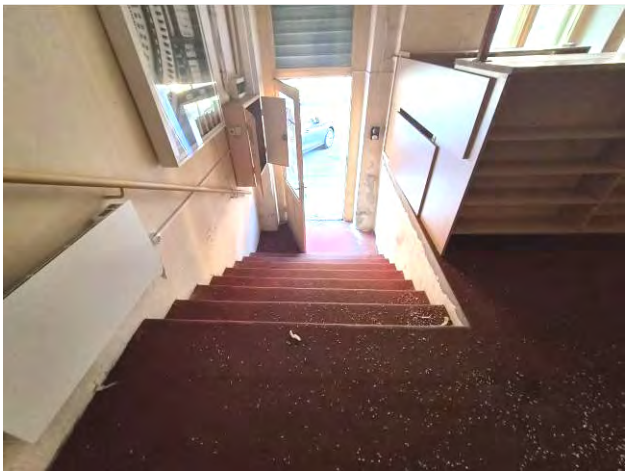

utcakép – környezet




főhomlokzat




vizsgált üzlethelyiség bejárata



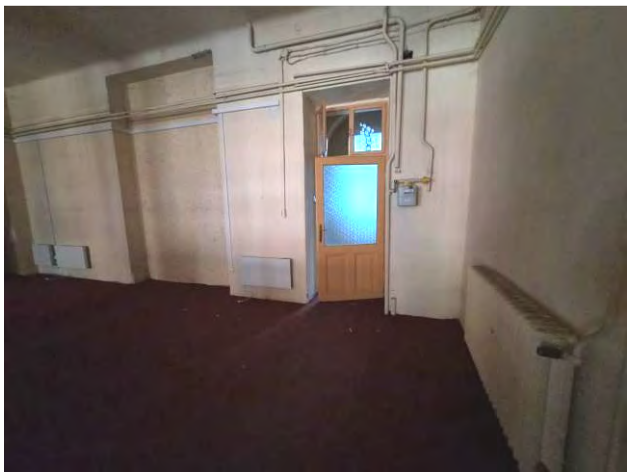
bejárat



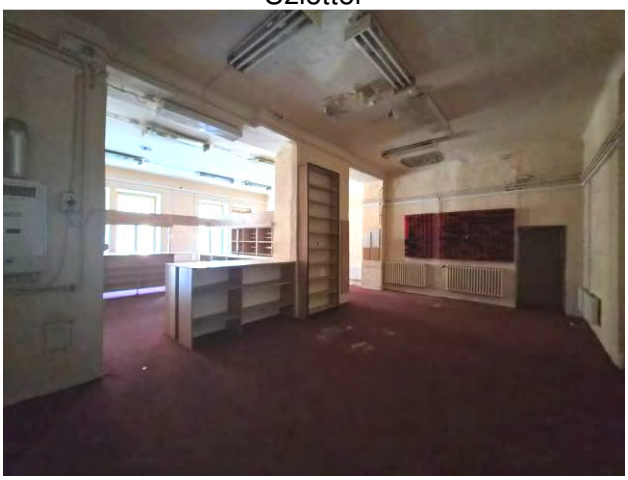
üzlettér



Üzlettér



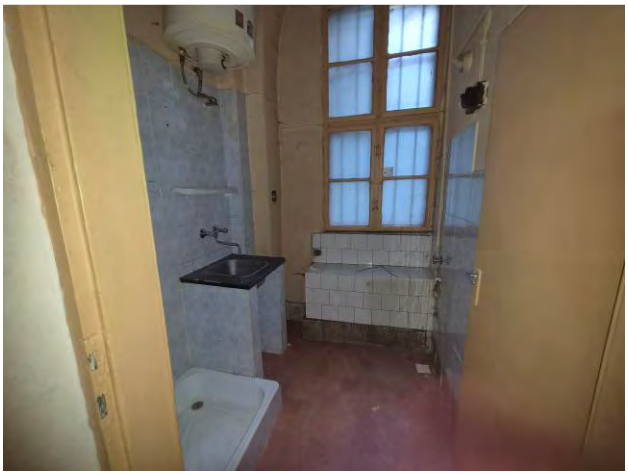
üzlet (radiátoros + villanypaneles fűtés)



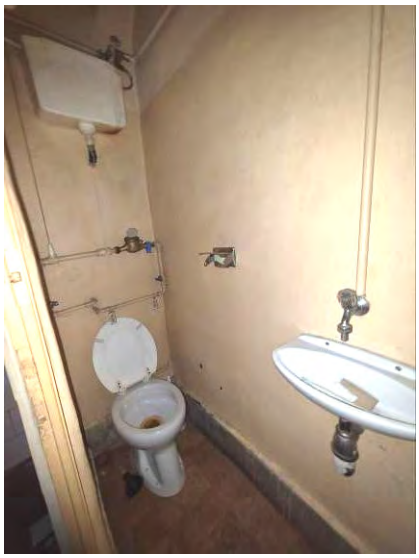
üzlet



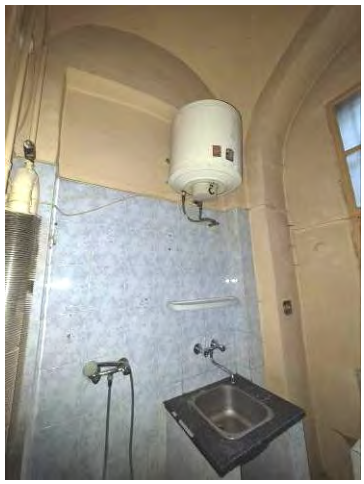
üzlet



előtér



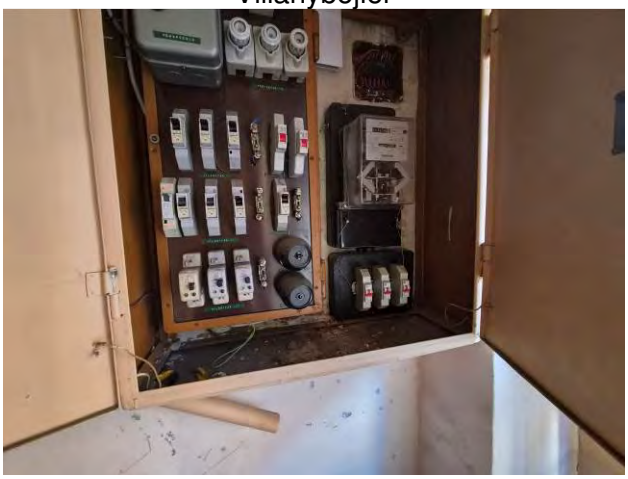
WC



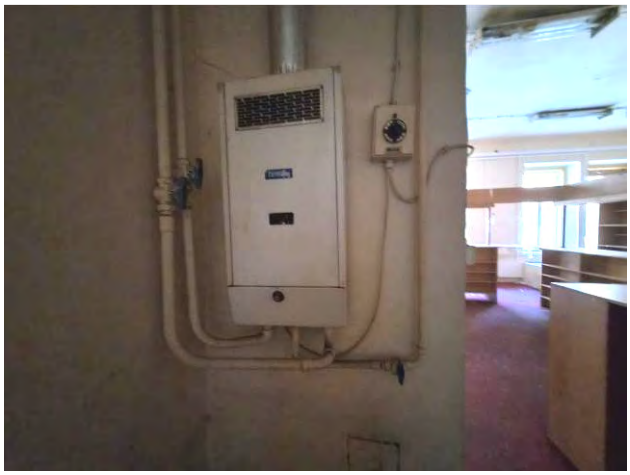
Villanybojler



Gázóra



Villanyóra



gázcirkó nyílt égésterű

Tulajdoni lap

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, 33862/0/A/2 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII KER., VÖRÖSMARTY UTCA 5. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33862/0/A/2

I. RÉSZ

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

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	96	0	0	663/10000

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

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **71334/1996.III.13./**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 40006/1993.I.27./ eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

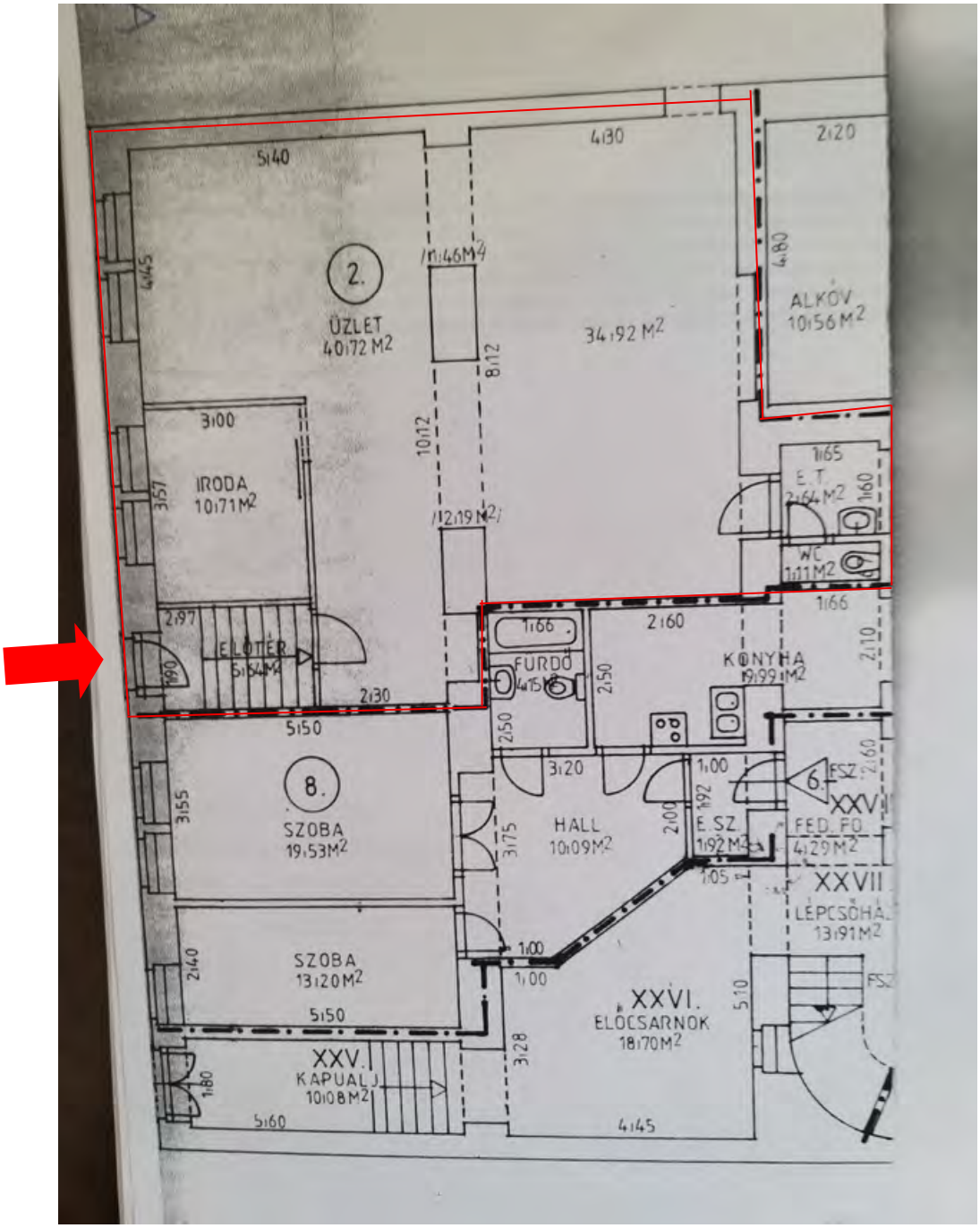
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ


2.
ÜZLET
40,72 M2
11,46M2
34,92 M2
ALKÓV
10,56 M2
IRODA
10,71M2
12,19M2
E.T.
WC
1,11M2
ELŐTÉR
FÜRDŐ
KONYHA
8.
SZOBA
19,53M2
HALL
10,09M2
E.SZ
1,92M2
FED. FD.
4,29M2
XXVII
LÉPCSŐHÁZ
13,91M2
SZOBA
13,20M2
XXVI.
ELŐCSARNOK
18,70M2
XXV.
KAPUALJ
10,08M2
6.
XXV

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

Fővárosi Kerületek Földhivatala
Földügyi osztály
Budapest, XI. Budafoki ut 59.sz.
1519

tárgy: Társasház alapitás bejegyzése

iktatószám: F/1334/1996

H A T Á R O Z A T

I.

A budapesti VII. kerületi 1.031. tulajdoni lapon nyilvántartott 33.862. hrsz. alatti 707 m2 nagyságu , a Fővárosi VII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező Budapest, VII. ker. Vörösmarty M. ut 5. szám alatti, belterületi földrészletet földrészletet tartalmazó tulajdoni lapot 1031. szám alatt társasházi törzslappá átalakitottam, a felépitmén és a földrészletet egy jogi egységként 33.862. hrsz. alatt nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az alapitó okiratban és az alaprajzon A./ rész alatt felsorolt épületrészek, berendezések, felszerelések és helyiségek.

A törzslap II. részén a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, hogy a tulajdonjogot a 1031/1-24. számu különlapok tartalmazzák.

II.

1. Az alapitó okiratban és az alaprajzon 1. számmal jelölt pinceszinten található raktárt 204 m2 alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1.409/10.000-ed résszel, az ujonnan nyitott 1031/1. sz. tulajdoni lapra, 33.862/A/1. hrsz. alatt felvettem

2. Az alapitó okiratban és az alaprajzon 2. számmal jelölt földszinten található üzletet 96 m2 alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 663/10.000-ed résszel, az ujonnan nyitott 1031/2. sz. tulajdoni lapra, 33862/A/2. hrsz. alatt felvettem

3. Az alapitó okiratban és az alaprajzon 3. számmal jelölt földszinten található 1. ajtószámu, 1. szobás öröklakást 48 m2 alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 331/10000-ed résszel, az ujonnan nyitott 1031/3. sz. tulajdoni lapra, 33.862/A/3. hrsz. alatt felvettem

4. Az alapitó okiratban és az alaprajzon 4. számmal jelölt földszinten található 2. ajtószámu, 1. szobás öröklakást 27 m2 alapterülettel a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 186/10000-ed résszel, az ujonnan nyitott 1031/4. sz. tulajdoni lapra, 33.862/A/4. hrsz. alatt felvettem

/

23. Az alapitó okiratban és az alaprajzon 23. számmal jelölt II. emeleten található 7. ajtószámu 2 szobás öröklakást 52 m2 alapterülettel és a hozzátartozó mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonban maradó 359/10000-ed résszel az ujonnan nyitott 1031/23. tulajdoni lapra, 33.862/23. hrsz. alatt felvettem

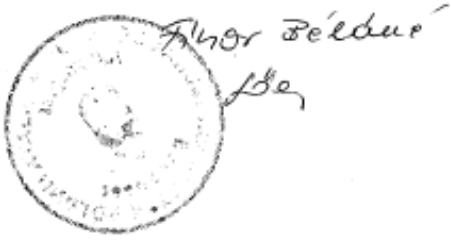
24. Az alapitó okiratban és az alaprajzon 24. számmal jelölt tetőtérben található 1. ajtószámu 1 szobás öröklakást 26 m2 alapterülettel és a hozzátartozó mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonban maradó 179/10000-ed résszel az ujonnan nyitott 1031/24. tulajdoni lapra, 33.862/24. hrsz. alatt felvettem és

ott azokra a tulajdonjogot az Erzsébetvárosi Önkormányzat javára bejegyeztem.
A bejegyzés Budapesten 1995. december 1-én kelt társasházi alapitó okirat, alaprajzok, müszaki munkarészek alapján történt.

Határozatom ellen a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál benyujtott és a Fővárosi Földhivatalhoz cimzett fellebbezéssel lehet élni.

Budapest, 1996. március 11.

Kapják:
1. Erzsébetvárosi Önkormányzat+
okiratok és rajzok
2. dr. Gál Gyöngyi Ügyvéd
3. Irattár



TETA 5 évenként Jafód kerület 15%

Bp., VII.ker. Vörösmarty u. 5.sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITO OKIRATA

Általános rendelkezések

A Budapest, VII.ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a 1031. tulajdoni lapon, 33.862-es hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, VII.ker. Vörösmarty u. 5.sz. alatti 1991. évi XXXIII. törvény 1. §. 1/bek. alapján a Fővárosi VII.ker. Önkormányzat tulajdonába kerülö, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant az 1993.évi LXXVIII.tv. alapján a mellékelt tervrajzok és müszaki leirás szerint

t á r s a s h á z z á

alakitja át.

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

A./

Közös tulajdonban maradó épitményrészek

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

I. 707 m2 telek,

II. Lakóépület alapfalai, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak, szellözök,

III. Közbensö födémek burkolat nélkül, a záróföděm, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelései, a lépcsökarok, a pihenök burkolattal,

IV. Tetöszerkezet héjazattal, függöereszcsatornák, egyéb bádogos szerkezetek,

V. Homlokzatvakolatok, lépcsöházi vakolatok, a közös tulajdonú helyiségek vakolatai, burkolatai, nyilászárói

VI. Közös kapubejárat, az udvar burkolatai,

VII. Lépcsöházak a lépcsöszerkezetekkel,

VIII. Nyomóviz alap- és felszállóvezetékei, azok elzáró szerelvényei a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek ágvezetékének bekötéséig, vagy egyedi vizóráig,

IX. Csatorna alap- és ejtövezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek ágvezetékéig, a közös tulajdonú helyiségek berendezési tárgyai,

X. Elektromos bekötéstöl a vezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei

XI. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig,

XII. Ereszszegély, kéményszegély, tetökibúvó, tetövilágitó ablakok, kéményseprö járdák.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten:

XIII.	lépcsöház	6,28 m2
XIV.	tároló-1	6,00 m2
XV.	tároló-2 (3 db)	7,44 m2
XVI.	tároló-3 (4 db)	14,98 m2
XVII.	tároló-4 (11 db)	36,16 m2
XVIII.	tároló-5 (6 db)	22,59 m2
XIX.	tároló-6	35,88 m2
XX.	mellélépcsö	6,66 m2
XXI.	közlekedö-1	1,80 m2
XXII.	közlekedö-2	9,09 m2
XXIII.	közlekedö-3	24,11 m2
XXIV.	közlekedö-4	8,79 m2

Földszinten:

XXV.	kapualj	10,08 m2
XXVI.	elöcsarnok	18,70 m2
XXVII.	lépcsöház	13,91 m2
XXVIII.	fedett folyosó	4,29 m2

XXIX.	pincelejáró	1,29 m2
XXX.	udvar	119,99 m2
XXXI.	elötér	8,40 m2
XXXII.	melléklépcsö	6,66 m2
XXXIII.	légudvar-1	1,30 m2
XXXIV.	légudvar-2	3,85 m2
XXXV.	légudvar-3	3,00 m2
XXXVI.	közös WC	6,20 m2

I.emeleten:

XXXVII.	lépcsöház	19,08 m2
XXXVIII	fedett folyosó	11,18 m2
XXXIX.	függöfolyosó	39,55 m2
XL.	elötér	4,82 m2
XLI.	közlekedö	5,32 m2
XLII.	légudvar-4	1,28 m2
XLIII.	légudvar-5	1,04 m2
XLIV.	melléklépcsö	6,66 m2

II.emeleten:

XLV.	lépcsöház	19,08 m2
XLVI.	fedett folyosó	7,10 m2
XLVII.	függöfolyosó	39,55 m2
XLVIII.	közlekedö	8,25 m2
XLIX.	melléklépcsö	9,08 m2
L.	elötér	5,10 m2
LI.	közös WC	2,94 m2
LII.	légudvar-6	0,90 m2

Tetötérben:

LIII.	melléklépcsö	7,78 m2
LIV.	elötér	8,56 m2
LV.	padlástér	487,00 m2

- 4. -

B./

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak közös tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek - öröklakások, ill. nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi épitményrészek:

1., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1./sorszámmal jelzett pinceszinten található 2 elötérből, átjáróból, közlekedöböl, 2 tárolóból, irodából, 3 raktárból álló, összesen 204 m2 alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

1409/10.000-ed rész

2., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2./sorszámmal jelzett földszinten található 2 elötérből, irodából, 2 üzlettérből, WC-ből álló, összesen 96 m2 alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

663/10.000-ed rész

3., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3./sorszámmal jelzett földszint 1.sz. elöszobából, alkovból, konyhából, kamrából, szobából, fürdöszobából álló, összesen 48 m2 alapterületü öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

331/10.000-ed rész

4., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4./sorszámmal jelzett földszint 2.sz. elöszobából, fözöfülkéből, szobából, fürdöszobából álló, összesen 27 m2 alapterületü öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

186/10.000-ed rész

5., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5./sorszámmal jelzett földszint 3.sz. alkovból, konyhából, kamrából, szobából, fürdöszobából álló, összesen 49 m2 alapterületü öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

338/10.000-ed rész

C./

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

I. A társasház tulajdonformái

1. A közös tulajdonban, illetve a külön tulajdonban lévö dolgok eszmei tulajdont jelentenek, melyet a tulajdonosok csak közösen idegenithetnek el, illetve ruházhatnak át. A tulajdonost a tulajdoni hányad alapján illeti meg az eszmei tulajdon.

A társasházban lévö lakások - a továbbiakban társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - a tulajdonostársak külön tulajdonában állnak.

Az épületnek azok a részei, továbbá berendezései, felszerelései, melyek az A./pontban kerültek felsorolásra, a tulajdonostársak közös tulajdonban állnak.
A telek szintén a tulajdonostársak közös tulajdonában van.

II. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

1. Külön tulajdon: a társasházi öröklakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megilletö tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
A tulajdonjog védelmében bármely tulajdonostárs önállóan felléphet.
A tulajdonost a társasházi öröklakásra, ill. a nem lakás céljára szolgáló helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonos a tulajdonába került ingatlanrészt rendeltetésszerüen gondosan az együttélés követelményeinek megfelelöen szabadon használhatja.

A rendeltetésszerü használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül - egyik tulajdonostárs sem térhet el.

A tulajdonostárs a társasházi öröklakásban, ill. a külön tulajdonban lévö helyiségben épitési munkát végezhet.
A tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy épitési munkát végezni csak a fafödém szerkezetekre vonatkozó elöirások betartásával lehet.

A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kisérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele.
Bármilyen tartószerkezet (alaptesteket, pincei- és felmenöfalazatokat, födémszerkezeteket, lépcsöket, függöfolyosókat, erkélyeket, tetöszerkezetet) érintö javitási,

átalakitási, felújitási munkák csak épitési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közremüködése mellett végezhetök.

Tilos azonban olyan épitési munkát végezni, amely az épület állagát, vagy a többi tulajdonostárs jogát, illetve jogos érdekét sértené, kivéve ha a másik tulajdonostárs az érdeksérelemhez hozzájárulását adta.

A tulajdonos a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A társasházi öröklakásokra, ill. a külön tulajdonban lévö helyiségekre a többi tulajdonost elövásárlási, ill. elöbérleti jog nem illeti meg.

2. Közös tulajdon: A lakóépülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések használatára és birtoklására - a jogszabályok és a közgyülés határozatainak keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonos sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet a hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. A használatban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a célszerü szükségesség mértékét.
A közgyülés egyhangú határozattal azonban dönthet úgy, hogy a telekrészt, vagy valamely épületrészt egyes tulajdonostárs kizárólagosan használhatja, illetve birtokolhatja térités ellenében.

III. Költségek viselése

1. Külön tulajdon: A tulajdonosok kötelesek a tulajdonukban lévö társasházi öröklakást, ill. helyiséget jól karbantartani.

A külön tulajdonban lévö társasházi öröklakások, ill. helyiségek karbantartásával, felújitásával és fenntartásával járó terheket az öröklakás, ill. a helyiség mindenkori tulajdonosa viseli.

2. Közös tulajdon: A közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és felszerelések tekintetében a karbantartással és felújitással járó költséget a tulajdonostárs a tulajdoni hányada szerint viseli.

A tulajdonosoknak a közbensö fafödémeket fokozottan kell óvni az átázásoktól, nedvesedéstöl. A mindenkori tulajdonosok a konyha, a fürdöszoba és az egyéb vizes helyiségekben történö átalakitási (bármilyen bontással járó)

E./

Ingatlannyilvántartási kérelem

Az alapitó kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatalának illetékes osztályát, hogy a társasház megalakitását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be és ennek során a 1031.számú tulajdoni lapot, 1031/0.szám alatt társasházi törzslappá alakitsa át, a társasháznak az Alapitó Okirat A./pontjában I.- LV. tételek alatt felsorolt és a közösségben maradó épitmény részeit, berendezéseit, felszereléseit a 33862.hrsz. alatt, társasház megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részből álló jószágtestté egyesitse, a társasház alapitás tényét tüntesse fel és az Alapitó Okirat B./pontjában, a külön tulajdonban kerülö öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az újonnan nyitandó 1031/1-24-ig jelölt társasházi különlapokra az alapitó javára jegyezze be.

F./

Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszünését be kell jegyezni az ingatlennyilvántartást vezetö Földhivatalhoz.
A társasháztulajdonra az Alapitó Okiratban nem szabályozott kérdésekben az 1977.évi 11.tvr.-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonról szóló rendelkezései az irányadók.
Az Alapitó Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódjaira.

Budapest, 1995. december 01.

Budapest VIII. ker. Erzsébetváros Polgármester

Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal
képviseletében

Ellenjegyezte:

Dr. Gál Gyöngyi
ügyvéd
Bp.I. 82.sz. Ügyvédi Iroda
1071 Bp., Damjanich u. 27.
Tsz.: 122-9755