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

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**a**

**1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2.**
**33701/0/A/2 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: 1077 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: | 1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2. |
| Helyrajzi szám: | 33701/0/A/2 |
| Megnevezése tul.lapon: | egyéb helyiség |
| természetben: | üres, használaton kívüli |
| Területe (tul.lap): | 124 $m^2$ Értékelésnél figyelembe vett 124 $m^2$ |
| 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**
**1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2. 33701/0/A/2 helyrajzi számú,**
**egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**21 100 000,- Ft, azaz Huszonegymillió-egyszázezer + 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, 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 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: 2026.10.17.

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) | 1077 Budapest VII. ker., Almássy tér 3. alagsor 2. | | |
| (természetben:) | 1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2. | | |
| Fekvése: | Belterület | | |
| Helyrajzi szám: | 33701/0/A/2 | | |
| Megnevezése: | egyéb helyiség | | |
| Területe: | 124 m² | eszmei hányad: | 406/10000 |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | II/1. VII.ker. Önkormányzat | tul.h.: | 1/1 |
| Széljegyek: | nincs | | |
| Bejegyzések: | I/1. Társasház<br>Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. | | |
| Terhelések: | nincs | | |

**Jogi helyzet**:

A tulajdoni lapon 33701/0/A/2 helyrajzi számú, 124 m²-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan, mely a pinceszinten helyezkedik el. Az ingatlan ablaktalan helyiség, de közvetlen az utcaszintről érhető el, több lépcsőn keresztül, természetben több egymásból nyíló helyiségekből áll, villannyal ellátott (villanyórát nem találtunk a helyszínen). A helyiségekben a társasház közművezetékei futnak.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

2./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken zöld színnel körülhatárolt, 2. sorszámmal jelzett, a pinceszinten lévő négy raktár, egy közlekedő és a földszintre vezető 1. sz. lépcsőből álló, 124 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

398/10.000-ed rész,

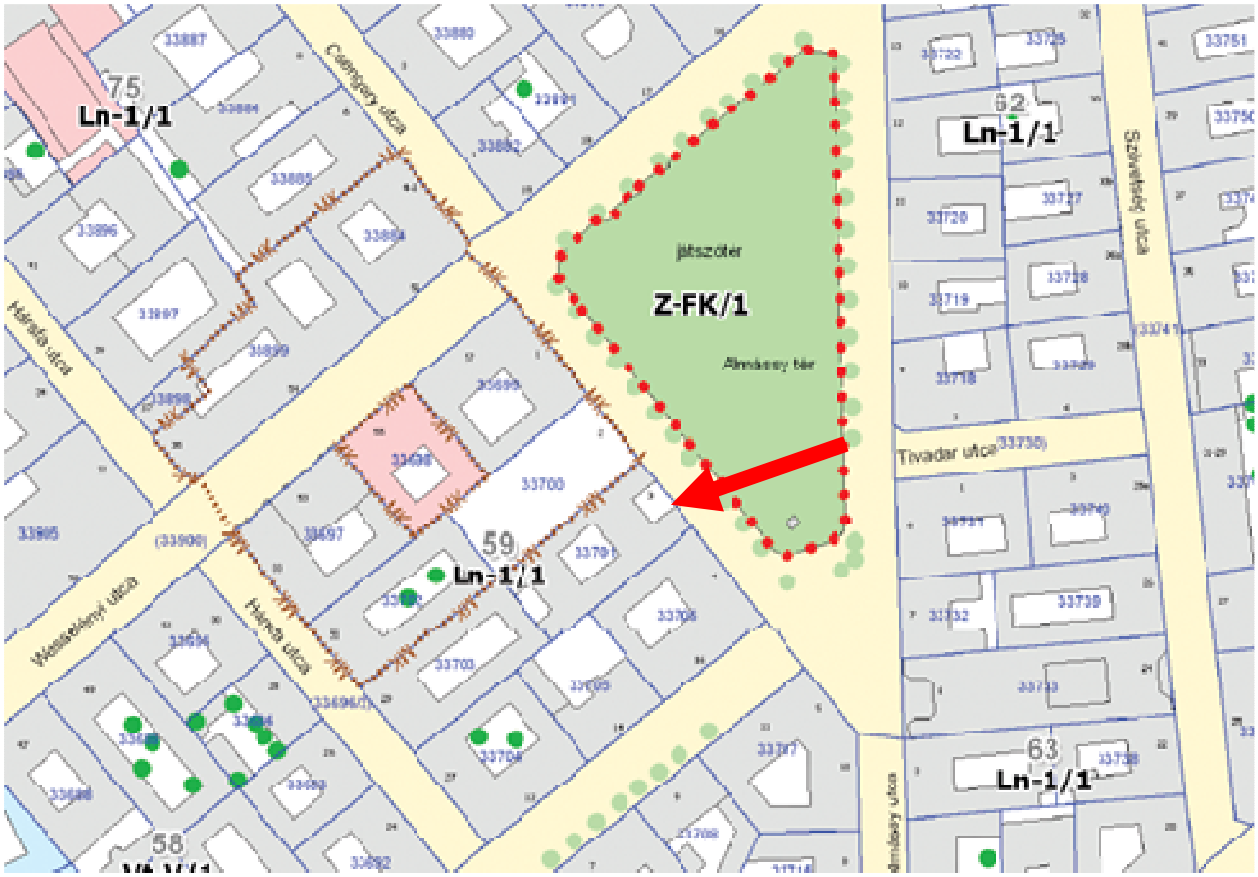
Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1989. október 26.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

A TAO szerinti eszmei tulajdoni hányad (398/10000-ed) eltér a tulajdoni lapon (406/10000-ed) lévő tulajdoni hányadtól, ezért feltehetően a TAO módosításra került.

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, az Almássy tér 3. szám alatt lévő társasházban található, a Almássy tér – Wesselényi utca – Hársfa utca és a Barcsay utca által határolt területen belül, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben helyezkedik el. A Blaha Lujza téri metró megálló kb.: 600 m távolságban érhető el.

Az ingatlan kisforgalmú 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 858 m² alapterületű, megközelítőleg szabályos téglalap alakú, sík felszínű, közbenső telken helyezkedik el. „U" alakú és keretes beépítésű épület, melyben 3 udvar került kialakításra.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház 1913/14 körül épült, szecessziós lakóház. A hagyományos építésű, alagsor+fszt+6 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas épület. A pinceszinten tárolók vannak, a földszinten és az emeleten lakások kapnak helyet, összesen 47 db albetétből áll az épület.

913/14-ben Sipos József tervei alapján Sándor Imre és Székely Zsigmond építette 4+1 emeletes szecessziós lakóház. Az építtető Bukovics Sándor volt. Az 1910-es évek végén az épületben volt a Keleti Kereskedelmi Rt. főraktára. A cég a Vasárnapi Újságban 1917-ben megjelentetett hirdetéseiben a Siloform konzerválószert reklámozta, melynek használatával ígéretük szerint évekig friss állapotban volt tartható a tojás. Az 1920-as években a Szabómunkások Szakszervezetének volt az épületben gyűlésterme, mely az első emeleten helyezkedett el. 1930-tól a baloldali szociáldemokrata értelmiség által megalapított Magyarországi Szociáldemokrata Párt Jaures-munkaközössége tartott a helyiségben előadásokat.

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: | műkő lépcsők, kovácsoltvas korláttal |
| Homlokzatképzés | kőporos vakolat |
| 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 33701/0/A/2 helyrajzi számú, 124 m$^2$-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll, utcáról megközelíthető bejárattal rendelkezik. Villany közművel ellátott, de villanyórát nem találtunk a helyiségekben. A helyiségekben a társasház alapközművezetékei futnak. A belmagasságok egyes helyeken változóak 2,65 m – 3,52 m.

A közműcsatlakozások (villany) fizikailag rendelkezésre áll, azonban villanyóra nem tartozik hozzá. Közművezetékek használhatósága külön ellenőrzést igényel. A viszgált helyiségben fűtés nem került kiépítésre.

A helyiség erősen leromlott állapotú. A vakolt falfelületeken jelentős vakolatmállás és vakolathiány tapasztalható, több helyen az acélszerkezetek is láthatóvá váltak. A helyiségben szilárd padlóburkolat nem található.

Az ingatlanban a helyszíni szemle során közműórát nem találtunk. Amennyiben az ingatlanhoz közműmérők tartoznak, azok működőképességét, hitelességét és szabványosságát nem vizsgáltuk. Ennek megfelelően a közműcsatlakozások megléte esetén sem állapítható meg, hogy a közműszolgáltatók esetleges további műszaki feltételek teljesítése vagy szabványosítási munkák elvégzése nélkül új fogyasztóval szolgáltatási szerződést kötnének.
.

Szerkezeti ismertetés:

| | |
|---|---|
| Nyílászárók szerk. | bejárati ajtó: kétszárnyú, fémszerkezetű, átlagos állapotú (180x122 cm), Belső ajtók nincsenek. |
| Belső falfelületek | vakolt, festett, rendkívül leromlott állapotú, több helyen vakolatmállás és vakolathiány látható |
| Padlóburkolat | döngölt föld, törmelékes |
| Közműellátottság | villany |
| Közmű-mérők | nincsenek |
| Fűtés: | nincs |
| Vízellátás | nincs |
| Áram-ellátás | van, de villanyóra nem tartozik hozzá |
| Egyéb gépészet | társasház alapközművezetékei húzódnak, itt található a társasház közös vízórája<br>+ az utcai járda alá behúzódó 28,88 m$^2$-es pincehelyiség utólagos acélvázas megerősítést kapott, feltehetően korábban ott parkoló autók miatt |

Fizikai állapot:

A pincehelyiség rendkívül elhanyagolt, nagyobb részben homokos talaja egyenetlen, törmelékes több helyen omladozik a vakolat.

Összességében az ingatlan felújítandó állapotú.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

| szint | megnevezés | TAO alaprajz szerint | korr. | korr. alapter. |
|---|---|---|---|---|
| | | m2 | % | m2 |
| alagsor 2. | raktár | 51,84 | 100% | 51,84 |
| | pince | 28,88 | 100% | 28,88 |
| | közlekedő | 8,57 | 100% | 8,57 |
| | pince | 16,67 | 100% | 16,67 |
| | raktár | 11,04 | 100% | 11,04 |
| | **pince összesen** | **117,00** | **100%** | **117,00** |
| | | | | |
| földszint | lépcső földszintre | 6,95 | 100% | 6,95 |
| | **földszint összesen** | **6,95** | **100%** | **6,95** |
| | | | | |
| | **Mindösszesen** | **123,95** | | **123,95** |
| | | | | |
| | | | TAO szerinti alapterület összesen: | 123,95 |
| | | | **Tulajdoni lapon szereplő alapterület:** | **124,00** |
| | | | **Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:** | **124,00** |

Az értékelés során a tulajdoni lapon nyilvántartott 124 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 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 33701/0/A/2 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 124 $m^2$ 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, de ablaktalan alagsor szinten elhelyezkedő
- társasház közművezetékei a vizsgált ingatlanban húzódnak
- 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** | **1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2.** | **VII. ker.** Középső-Erzsébetváros Munkás u. | **VII. ker.** Középső-Erzsébetváros Almássy tér | **VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Cserhát utca |
| **HRSZ** | **33701/0/A/2** | | | |
| **Kiinduló alapadatok** | | | | |
| Adat típusa (tény/kínálat) | | kínálat | kínálat | kínálat |
| Felép. red. ater. (m2) | **124** | 100 | 81 | 107 |
| Adásvétel / hird.ár (Ft) | | 30 000 000 | 16 900 000 | 24 900 000 |
| Infó forrás | | ingatllan.com / 35597175 | ingatllan.com / 35510662 | ingatlan.com/ 35201153 |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m$^2$) | 247 117 | 300 000 | 208 642 | 232 710 |
| Az ingatlan megnevezése | egyéb helyiség | raktár | raktár | raktár |
| Építés/Felújítás éve | ~1900 | ~1900 | ~1900 | ~1900/2025 |
| Állapot | felújítandó állapot | felújítandó állapot | felújítandó állapot, korábban iroda volt | jó állapotú, járólapos helyiségek |
| Szint | alagsor | félszuterén - 5 utcai ablakkal | pince - 2 utcai ablakkal | szuterén - 3 utcai +2 udvari ablakkal |
| Fűtési mód /extrák | nincs | nincs | nincs | klíma |
| Utcai / udvari | utcáról nyíló | utcai | utcai | utcai |
| Közművek | nincs (de villany kiépítve feltehetőeleg a házé) | vízóra, villanyóra, gázcsonk | vízóra, villanyóra, gázcsonk | vízóra, villanyóra, saját WC és teakonyha |
| adásvétel/kínálat időpontja | | 2026.10.hó | 2026.10.hó | 2026.10.hó |
| Infláció/kínálati korrekció | | -10% | -10% | -10% |
| Korrigált egységár (Ft/m$^2$) | 222 406 | 270 000 | 187 778 | 209 439 |
| **Értékmódosító tényezők** | | | | |
| Elhelyezkedés | | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 10% |
| Építési kor | ~1900 | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Fizikai állapot | felújítandó állapot | hasonló 0% | jobb -5% | jobb -10% |
| Felép. alapter. | 124 | kisebb -5% | kisebb -10% | hasonló 0% |
| Épületen belüli elhelyezkedés- szint | alagsor | jobb -10% | hasonló 0% | jobb -10% |
| Fűtési mód | nincs | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Utcai / udvari | utcáról nyíló | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Közművek | nincs (de villany kiépítve feltehetőeleg a házé) | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% |
| **korrekciók összesen:** | | -25% | -25% | -20% |
| **Korrigált egységár (Ft/m$^2$)** | **170 295** | 202 500 | 140 833 | 167 551 |
| **PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE** | | | | |
| **KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:** | | | **170 295 Ft/m$^2$** | |
| **INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:** | | | **124 m$^2$** | |
| **BECSÜLT PIACI ÉRTÉK** | | | 21 116 580 Ft | |
| **BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:** | | | **21 100 000 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 | 1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2. | VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Garay tér | VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Damjanich utca | VIII. ker., Budapest Nap u. |
| **Kiinduló alapadatok** | | | | |
| Felép. red. ater. (m2) | **124** | 100 | 65 | 115 |
| Bérleti nettó díj (Ft/hó) | | 80 000 | 100 000 | 100 000 |
| Infó forrás | | ingatlan.com 35350591 | ingatlan.com 35389589 | ingatlan.com 35097162 |
| Fajlagos ár (Ft/m$^2$/hó) | | 800 | 1 538 | 870 |
| Az ingatlan jellege | egyéb helyiség | raktár | raktár | raktár |
| Tulajdoni hányad | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| Ingatlan ismertetése | | udvari lejáratú, pincehelyiség | utcai lejáratú, pincehelyiség belmagassága 2 m | utcai lejáratú, pincehelyiség |
| Közművek | nincs (de villany kiépítve feltehetőeleg a házé) | villany van | villanyhálózat, fűtéscsövek vannak | villany van |
| Kínálati ár / időpontja | | 2026.10.hó | 2026.10.hó | 2026.10.hó |
| Kínálat miatti korrekció | | -10% | -10% | -10% |
| Korrigált egységár (Ft./m$^2$/hó) | | 720 | 1 385 | 783 |
| **Értékmódosító tényezők** | | | | |
| Felép. alapter. | 124 | hasonló 0% | kisebb -10% | hasonló 0% |
| Épületen belüli elhelyezkedés utcai | utcáról nyíló | hasonló 0% | rosszabb 5% | hasonló 0% |
| Épületen belüli elhelyezkedés szint | alagsor | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Fizikai állapot | felújítandó állapot | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Közműellátottság | nincs (de villany kiépítve feltehetőeleg a házé) | hasonló 0% | jobb -5% | hasonló 0% |
| Funkció | egyéb helyiség | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Fűtési mód / melegvíz/ klíma | | hasonló 0% | jobb -5% | hasonló 0% |
| Galéria | | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Elhelyezkedés | | rosszabb 5% | rosszabb 5% | rosszabb 10% |
| **korrekciók összesen:** | | 5% | -10% | 10% |
| **Korrigált egységár (Ft/m$^2$/hó)** | **954** | 756 | 1 246 | 861 |
| **PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE** | | | | |
| **KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:** | | | | **954 Ft/m$^2$/hó** |
| **BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:** | | | | **1 000 Ft/m$^2$/hó** |

| **Ingatlan címe** | **1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2.** |
|---|---|
| **Funkció tulajdoni lap szerint** | egyéb helyiség |
| **Jelenlegi használat** | raktár |
| **Fizikai állapot** | felújítandó állapot |
| **Hasznos alapterület ($m^2$)** | **124** |
| Bérbeadható terület ($m^2$) | 124 |
| Redukált terület ($m^2$) | 124 |
| **Bérbeadható terület ($m^2$)** | **124** |
| Bérleti díj (Ft/$m^2$/hó) | 1 000 |
| Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) % | 95 |
| Realizálható bérleti díj (Ft/év) | 1 413 600 |
| **Realizálható bérleti bevétel ( Ft/év )** | **1 413 600** |
| Menedzsment díj, árbevétel %-ban** | 2,0 |
| Menedzsment díj (Ft/év) | 28 272 |
| Felújítási költségalap (%) * | 1,5 |
| Felújítási költségalap (Ft/év) | 713 626 |
| Összes kiadás (Ft/év) | 741 898 |
| **Összes kiadás (Ft/év)** | **741 898** |
| Tiszta jövedelem (Ft/év) | 671 702 |
| **Tiszta jövedelem (Ft/év)** | **671 702** |
| | |
| Tőkésítési ráta (%) | 8,0 |
| ***Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)*** | 8 396 273 |
| **Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve** | **8 400 000** |

| **Kiegészítő adatok** | |
|---|---|
| *Pótlási költség Ft/$m^2$ (ÉKS 2026 szerint )* | *383 670* |
| *Pótlási költség (Ft)* | *47 575 080* |
| ***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 | 21 100 000 | 100% | 21 100 000 Ft |
| Hozamalapú módszer | 8 400 000 | 0% | 0 Ft |
| **Egyeztetett érték:** | | | **21 100 000 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**
**1077 Budapest, Almássy tér 3. alagsor 2. 33701/0/A/2 helyrajzi számú,**
**egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**21 100 000,- Ft, azaz Huszonegymillió-egyszázezer Ft + 27% áfa**

Budapest, 2026. október 18.

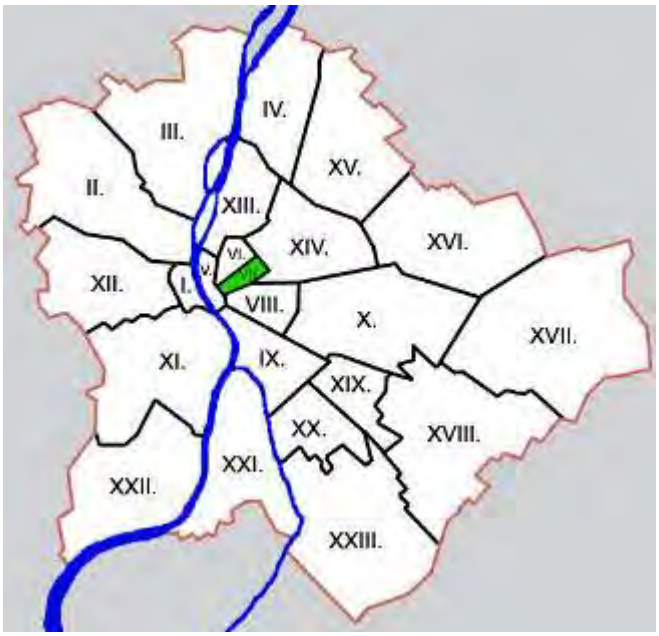
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

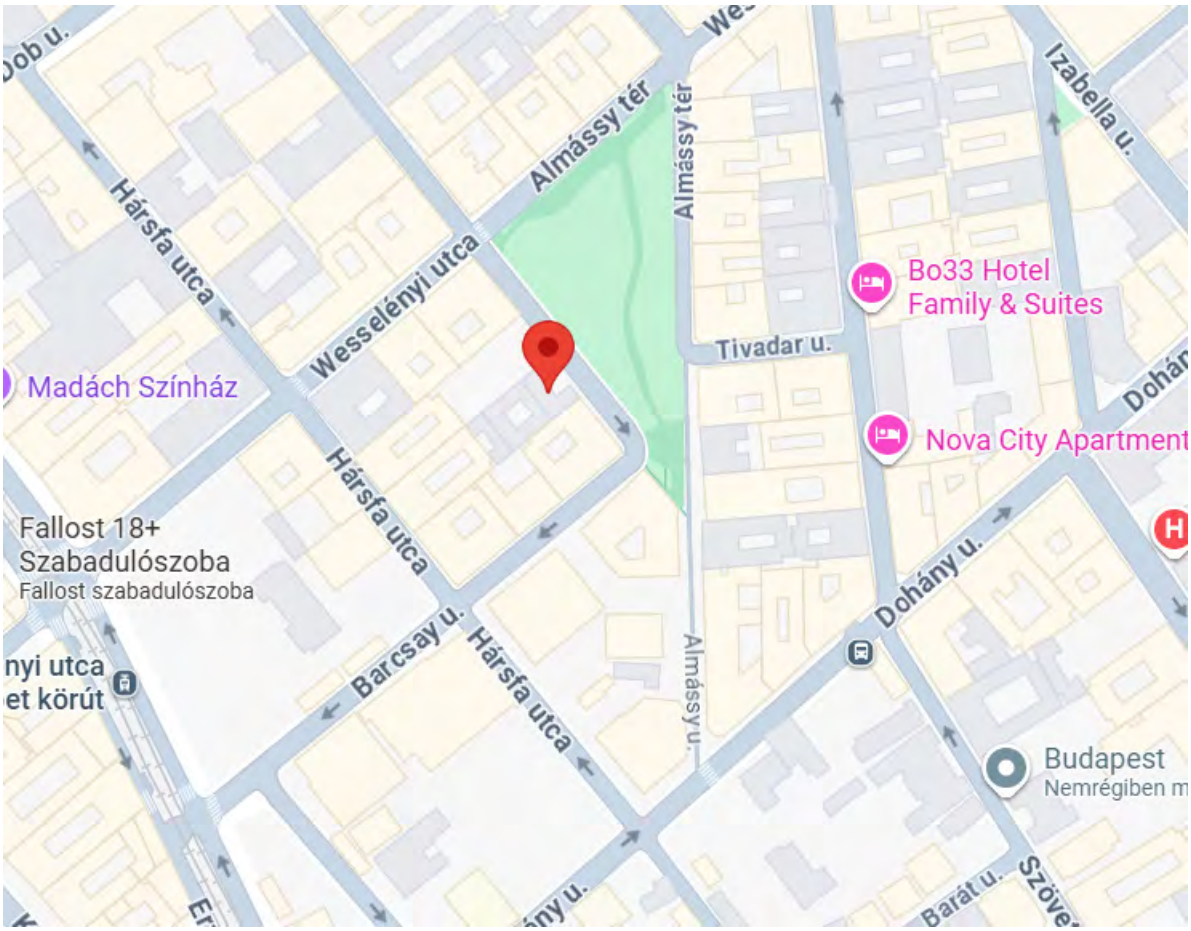
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

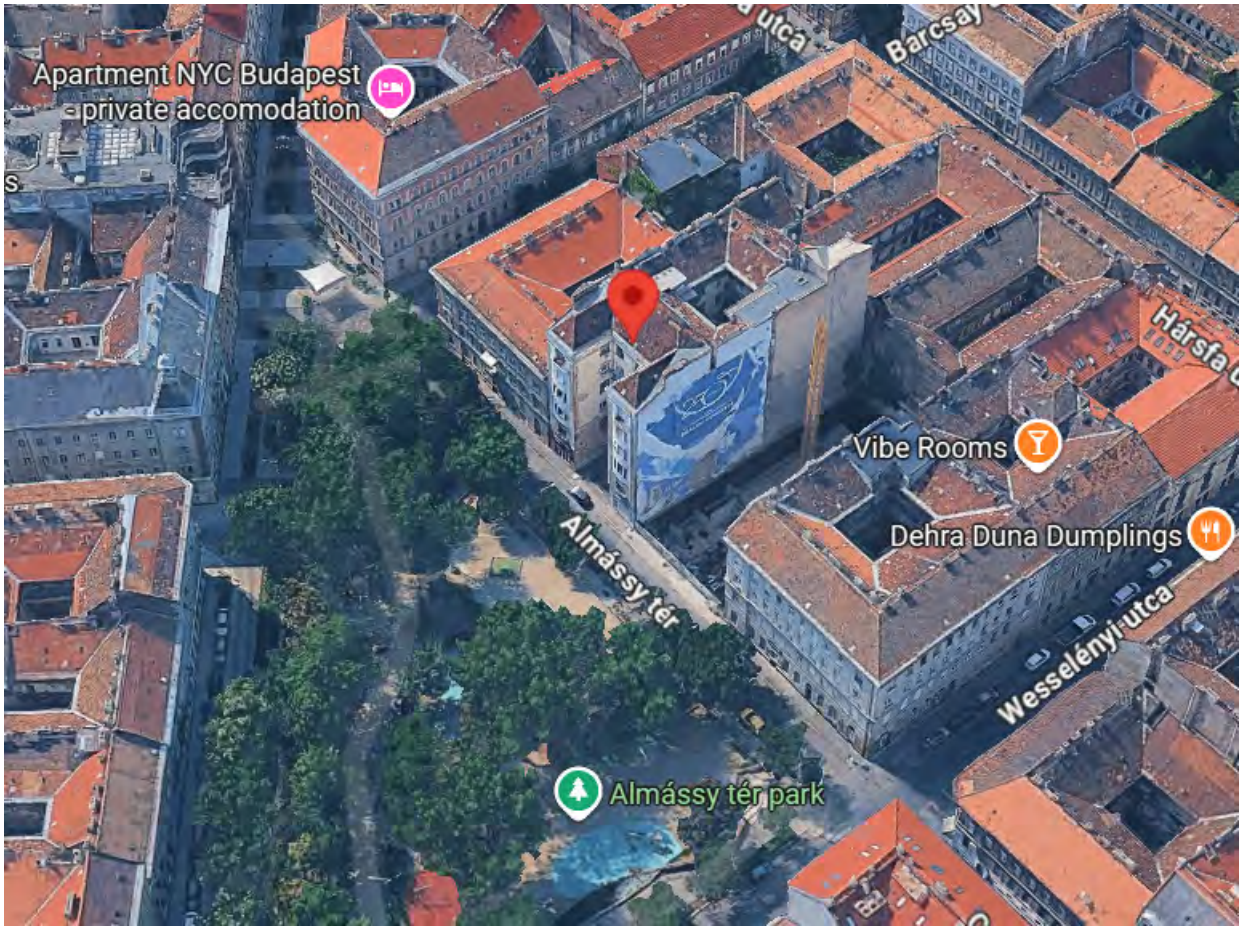
# MELLÉKLETEK

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.


Almássy tér
Almássy tér
Izabella u.
Hársfa utca
Wesselényi utca
Bo33 Hotel
Family & Suites
Tivadar u.
Madách Színház
Nova City Apartment
Hársfa utca
Fallost 18+
Szabadulószoba
Fallost szabadulószoba
Dohány u.
Barcsay u.
Hársfa utca
Almássy u.
Budapest
Nemrégiben m
Barát u.


Apartment NYC Budapest
- private accomodation
Vibe Rooms
Dehra Duna Dumplings
Almássy tér
Wesselényi utca
Almássy tér park

# FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja: 2026.10.17.




utcakép – környezet




főhomlokzat – társasház és a vizsgált ingatlan bejárata



vizsgált ingatlan bejárata belülről



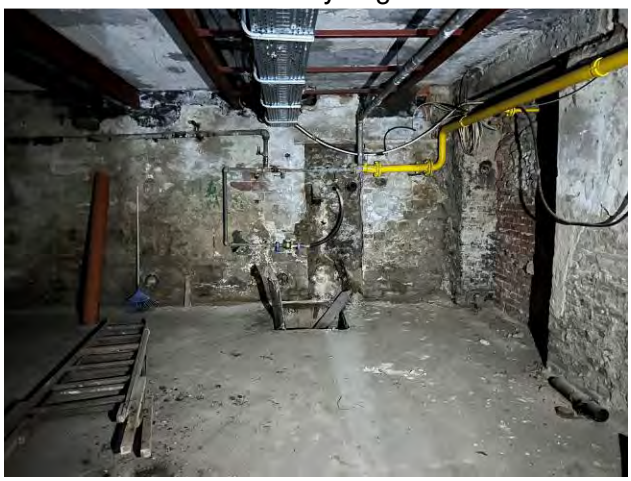
társasház közművezetékei



raktárhelyiségek



raktárhelyiségek



raktárhelyiségek



raktárhelyiségek

## Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.06. 02:58:20
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, 33701/0/A/2 helyrajzi szám**

**1077 BUDAPEST VII KER., ALMÁSSY TÉR 3. ALAGSOR 2. AJTÓ** **társasház különlap**
**Budapest VII ker., Belterület, 33701/0/A/2**

**I. RÉSZ**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**166328/2/2007/07.05.24** | | | | |
| | **AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:** | | | | |
| | **Rendeltetési mód** | **Terület (m2)** | **Szobák sz.** | **Félszobák sz.** | **Eszmei hányad** |
| | egyéb helyiség | 124 | 0 | 0 | 406/10000 |

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

**II. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 3. | **Bejegyző határozat, érkezési idő:**<br>**40006/1993/I.27./** |
| | **Tulajdonjog** |
| | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.<br>Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT<br>Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6 |

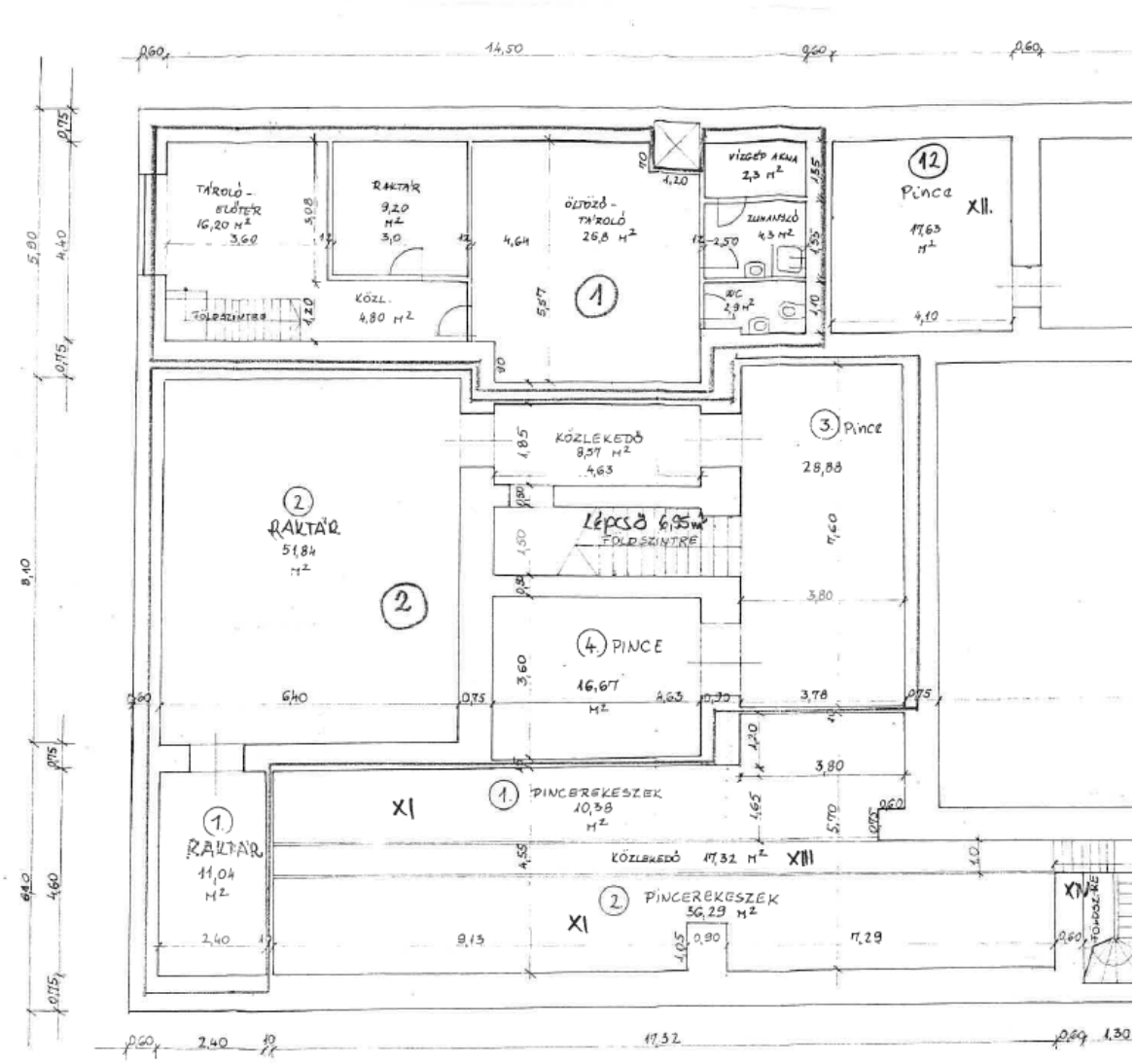
**III. RÉSZ**

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**


TÁROLÓ - ELŐTÉR 16,20 m²
RAKTÁR 9,20 m² 3,0
ÖLTÖZŐ - TÁROLÓ 26,8 m²
VÍZGÉP AKNA 2,3 m²
ZUHANYZÓ 4,3 m²
WC 2,9 m²
12 Pince XII. 17,63 m²
KÖZL. 4,80 m²
TALPSZINTRE
1
KÖZLEKEDŐ 8,57 m² 4,63
3 Pince 28,88
2 RAKTÁR 51,84 m²
LÉPCSŐ 6,95 m² FELSŐSZINTRE
4 PINCE 16,67 m²
PINCEREKESZEK 10,38 m²
XI
1 RAKTÁR 11,04 m²
KÖZLEKEDŐ 17,32 m² XIII
2 PINCEREKESZEK 56,29 m²
XI
XIV
14,50
17,32

# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

Budapest, VII. Almássy tér 3.sz.ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRATA

Alulirott Fővárosi VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat / 1071 Budapest, VII.Damjanich u.48./,

mint a budapesti VII.ker.889 sz.tulajdoni lapon nyilvántartott 33.701 helyrajzi számu, Budapest, VII.Almássy tér 3.sz.alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./ Korm.sz.rendelet 2.§ /2/bek. a./pontjában foglalt rendelkezés alapján a fent körülirt ingatlant társasházzá alakitja az 1977.évi II.sz.tvr. előirásai és a mellékelt müszaki leirásban és tervrajzban foglaltak szerint. -

A./ Közös tulajdon

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

I. Telek /858 m² /

II. Alapfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak ;

III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, mennyezetek, lépcsőkarok, a pihenők burkolattal, kémények, az épület szigetelései ;

IV. Tetőszerkezet, hejazás, függőereszcsatornák, lefolyócsövek, egyéb bádogfedések ;

V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyilászárói, valamint a közös kapubejárat ;

VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, felvonó gépház és tartozékai, elektromos-és gépész berendezései, járószék és burkolatai ;

VII. Nyomóvíz alap-és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei a külön tulajdonu helyiségek, lakások ágvezetékének bekötéséig ; a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai ;

VIII. Csatorna alap-és ejtővezetékek a külön tulajdonu helyiségek, lakások csatlakozásáig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai, esővíz elvezető vezetékek és tartozékaik ;

;/ .

IX. Elektromos bekötéstől a vezetékek a külön tulajdonu helyiségek,lakások árammérőjéig,a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei ;

X. Gázbekötés alap-és felsálló vezetékei a külön tulajdonu helyiségek ,lakások gázmérő órájáig.-

Közös tulajdonu helyiségek :

Pinceszinten :

| | | |
|---|---|---|
| XI. | Pincerekeszek 1-9. | 119,56 m2 |
| XII. | Pince 1o-13. | 125,48 m2 |
| XIII. | Közlekedők | 58,22 m2 |
| XIV. | 2.sz.lépcső | 3,25 m2 |

Földszinten :

| | | |
|---|---|---|
| XV. | 1.sz.szolgálati lakás | 52,67 m2 |

A lakás szobából,konyhából.előszobából,fürdőszoba +WC-ből áll.-

| | | |
|---|---|---|
| XVI. | Főlépcsőház + lift | 19,53 m2 |
| XVII. | Mellélépcsőház | 6,77 m2 |
| XVIII. | Udvar | 2o6,33 m2 |
| XIX. | Kapualj | 11,75 m2 |
| XX. | Előtér | 12,83 m2 |
| XXI. | Átjáró | 13,8o m2 |
| XXII. | Közös WC | 3,63 m2 |

I.emeleten :

| | | |
|---|---|---|
| XXIII. | Főlépcsőház + lift | 19,53 m2 |
| XXIV. | Mellélépcsőház | 7,34 m2 |
| XXV. | Függőfolyosó | 63,86 m2 |
| XXVI. | Tároló | o,99 m2 |

II.emeleten :

| | | |
|---|---|---|
| XXVII. | Főlépcsőház + lift | 19,53 m2 |
| XXVIII. | Mellélépcsőház | 7,34 m2 |
| XXIX. | Függőfolyosó | 63,86 m2 |
| XXX. | Közlekedő | 2,8o m2 |

III.emeleten :

| | | |
|---|---|---|
| XXXI. | Főlépcsőház + lift | 19,53 m2 |
| XXXII. | Mellélépcsőház | 7,34 m2 |
| XXXIII. | Függőfolyosó | 63,86 m2 |

. / .

IV.emeleten :

| | | |
|---|---|---|
| XXXIV. | Főlépcsőház + lift | 19,53 m2 |
| XXXV. | Melléklépcsőház | 7,34 m2 |
| XXXVI. | Függőfolyosó | 63,86 m2 |

V.emeleten :

| | | |
|---|---|---|
| XXXVII. | Főlépcsőház + lift | 19,53 m2 |
| XXXVIII. | Melléklépcsőház | 7,34 m2 |
| XXXIX. | Függőfolyosó | 63,86 m2 |

Padlásszinten :

| | | |
|---|---|---|
| XL. | 2.sz.lépcsőház | 7,34 m2 |
| XLI. | Lift gépház | 2o,16 m2 |
| XLII. | Padlástér | 476,63 m2 |
| XLIII. | Függőfolyosó | 1o,oo m2 |
| XLIV. | Előtér | 2,34 m2 |
| XLV. | Padlás előtér | 2,85 m2. |

Az osztatlan közös tulajdon 1o.ooo/1o.ooo-ed,azaz tizezer /tizezred eszmei hányadból áll.
A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt,közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B./pontban,a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb,nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

A tulajdoni hányad számításánál a jelen alapító okirat az erkélyeket 1/2 alapterülettel veszi figyelembe.

B./

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek,mint társasházi tulajdoni illetőségek - öröklakások vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei,az alábbi épitményrészek :

1./ A Magyar Államot illeti / a Főv.VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat kezelésében / a terveken piros színnel körülhatárolt,1.sorszámmal jelzett,a pinceszinten lévő tároló-előtér,közlekedő,raktár, ültető-tároló,WC,zuhanyozó és vízgépház /65 m2 /és a földszinten lévő fogtechnikai labor /13 m2 /,összesen 83 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség,valamint a közös tulajdonban maradó részekből

268/1o.ooo-ed részt,

./.

2./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken zöld szinnel körülhatárolt, 2. sorszámmal jelzett, a pinceszinten lévő négy raktár, egy közlekedő és a földszintre vezető 1. sz. lépcsőből álló, 124 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, velemint a közös tulajdonban maradó részekből

398/10.000-ed rész,

3./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken piros szinnel körülhatárolt, 3. sorszámmal jelzett, a földszinten lévő Patyolat dekorációs iroda, 18 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

58/10.000-ed rész,

4./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken kék szinnel körülhatárolt, 4. sorszámmal jelzett, földszint 2. sz. alatti, egy szobából, konyhából, előszobából és fürdőszoba + WC-ből álló, 27 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

88/10.000-ed rész

5./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken zöld szinnel körülhatárolt, 5. sorszámmal jelzett, földszint 3. sz. alatti, két szobából, egy félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló, 82 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

263/10.000-ed rész,

6./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken piros szinnel körülhatárolt, 6. sorszámmal jelzett, földszint 4. sz. alatti, két szobából, egy félszobából, előszobából, konyhából kamrából, fürdőszoba + WC-ből álló, 65 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

209/10.000-ed rész,

7./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken kék szinnel körülhatárolt, 7. sorszámmal jelzett, földszint 5. sz. alatti, egy szobából, egy félszobából, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló, 37 m2 alapterületű lakás valamint a közös tulajdonban maradó részekből

119/10.000-ed rész,

8./ A Magyar Államot illeti /a Főv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében /a terveken zöld szinnel körülhatárolt, 8. sorszámmal jelzett, földszint 6. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából, tárolóból, kamrából, fürdőszoba + WC-ből álló 62 m

a budapesti VII.ker.889 számu tulajdoni lapot 889/0 szám alatt társasházi törzslappá alakitsa át,a társasháznak az alapitó okirat A./pontjában I- XIV.tételeket tartalmazó része alatt felsorolt és közösségben maradó épitményrészeit,felszereléseit és berend zéseit a földrészlettel együtt 33.7ol /0-A./ hrsz.alatt "Társasház " megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részletből álló jószágtestté egyesitse, a társasház alapitás tényét tüntesse fel és az alapitó okirat " B" pontjában felsorolt,külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az ujonnan nyitandó 33.7ol /A.1-től 46-ig jelölt társasházi különlapokra az alapitó javára jegyezze be.

A feltüntetett alapterületek helvességéért - a kerekitési szabályokra is figyelemmel - a mindenkori tulajdonosok egymással szemben felelnek.-

D./

A tulajdonostársak egymás közötti / belső /jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helviségek / a továbbiakban : helviségek / a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak / társasház -öröklakás /.

Az épületek ezen részei,továbbá ezek a berendezések,felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban,a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás,illetőleg a külön tulajdonban lévő,nem lakás céljára szolgáló helviség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hánvaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek ezzmei hánvada egységet képez,amelyet csak együtt lehet elidegeniteni,illetve,mint tulajdont átruházni.-

2.Birtoklás,használat,rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra,helviségre megilleti a birtoklás,használat és rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hánvaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan fellépbet.

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

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

. / .

A tulajdonostársak többségi közgyülési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat e vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak,illetve a közgyülés olyan határozatot is hozhat,hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt kizárólagosan használ,a többlethasználat arányában a többi tulajdonostárs részére téritést kell fizetnie.

4. Épitkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban ,helyiségben épitési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekát sérti,ki kell kérnie az érintett hozzájárulását. Ez a hozzájárulás nem pótolja az épitési engedélyhez kötött munka esetén a hatóság épitési engedélyét.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben épitkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. A közös tulajdonban lévő telek,épületrészek,berendezések, felszerelések fenntartásával / karbantartás,felujitás / járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapitó okirat A.I.pontjában felsorolt telek,épitményrészek,berendezések és felszerelésének fenntartásával /karbantartás,felujitás / járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felujitási munkák fedezetének biztositására felujitási alapot képeznek. A felujitási alap mértékét a közgyülés határozza meg,de az nem lehet kevesebb a jogszabály szerint előirt minimumnál.

A társasházzal járó egyéb kiadások / kezelési,üzemeltetési költség, közüzemi dijak / a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. Öröklakások / helyiségek / költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások / helyiségek / berendezésének, felszerelésének karbantartásával,felujitásával,fenntartásával, pótlásával járó költségek az öröklakás / helyiség / mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogviszonyok karbantartási,pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás,helyiség bérlőjének,használójának terhére állapitanak meg,ezek teljesitéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás,helyiség mindenkori tulajdonosa / kezelője / felelős abban az esetben,ha az érinti vagy befolyásolja más örök-lakás,helyiség vagy közös tulajdonban álló épületrész,berendezés állapotát.

. / .

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz,az ő munkáltatójuk az intézőbizottság.-

Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977.évi 11.tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonról szóló rendelkezései az irányadóak.

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

A jelen társasháztulajdont alapító okiratot, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, elolvasás után helybenhagyóan aláírjuk.-

Budapest, 1989. 04. 26.

Fővárosi VII.ker.Ingatlankezelő Vállalat

Ellenjegyezte: Budapesti II. sz. ügyvédi iroda
1042 Budapest, [illegible] tér 61.
DR. TAKÁCS PÉTER ügyvéd
Telefon: 693-610

Budapest, 1989.