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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1077 Budapest, Rottenbiller utca 62. földszint
33973/0/A/4 helyrajzi számú,
műhely 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: 1070 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:	1070 Budapest, Rottenbiller utca 62. földszint
Helyrajzi szám:	33973/0/A/4
Megnevezése tul.lapon:	műhely
természetben:	üres, használaton kívüli
Területe (tul.lap):	15 m^2 Értékelésnél figyelembe vett 15 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, Rottenbiller utca 62. földszint 33973/0/A/4 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

9 100 000,- Ft, azaz Kilencmillió-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: 2026.10.16.

Jelen volt: Proac Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

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

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.10.06. (Teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1070 Budapest VII. ker., Rottenbiller utca 62. földszint „felülvizsgálat alatt”		
(természetben:)	1077 Budapest, Rottenbiller utca 62. földszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33973/0/A/4		
Megnevezése:	műhely		
Területe:	15 m²	eszmei hányad:	46/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	-		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33973/0/A/4 helyrajzi számú, 15 m²-es műhely megnevezésű ingatlan utcáról nyíló, földszinti elhelyezkedésű, egy bejárattal rendelkezik. A valóságban utcai bejáratú egy helyiségből álló ingatlan.

A vizsgált ingatlanban egy falikút látható, közműórák nincsenek felszerelve, a teljes gépészet és villanyhálózat kialakítandó.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

4./ A Magyar Államot illeti /a Föv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 4. sorszámmal jelzett, a földszinten lévő, egy műhely helyiségből álló 15 négyzetméter alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

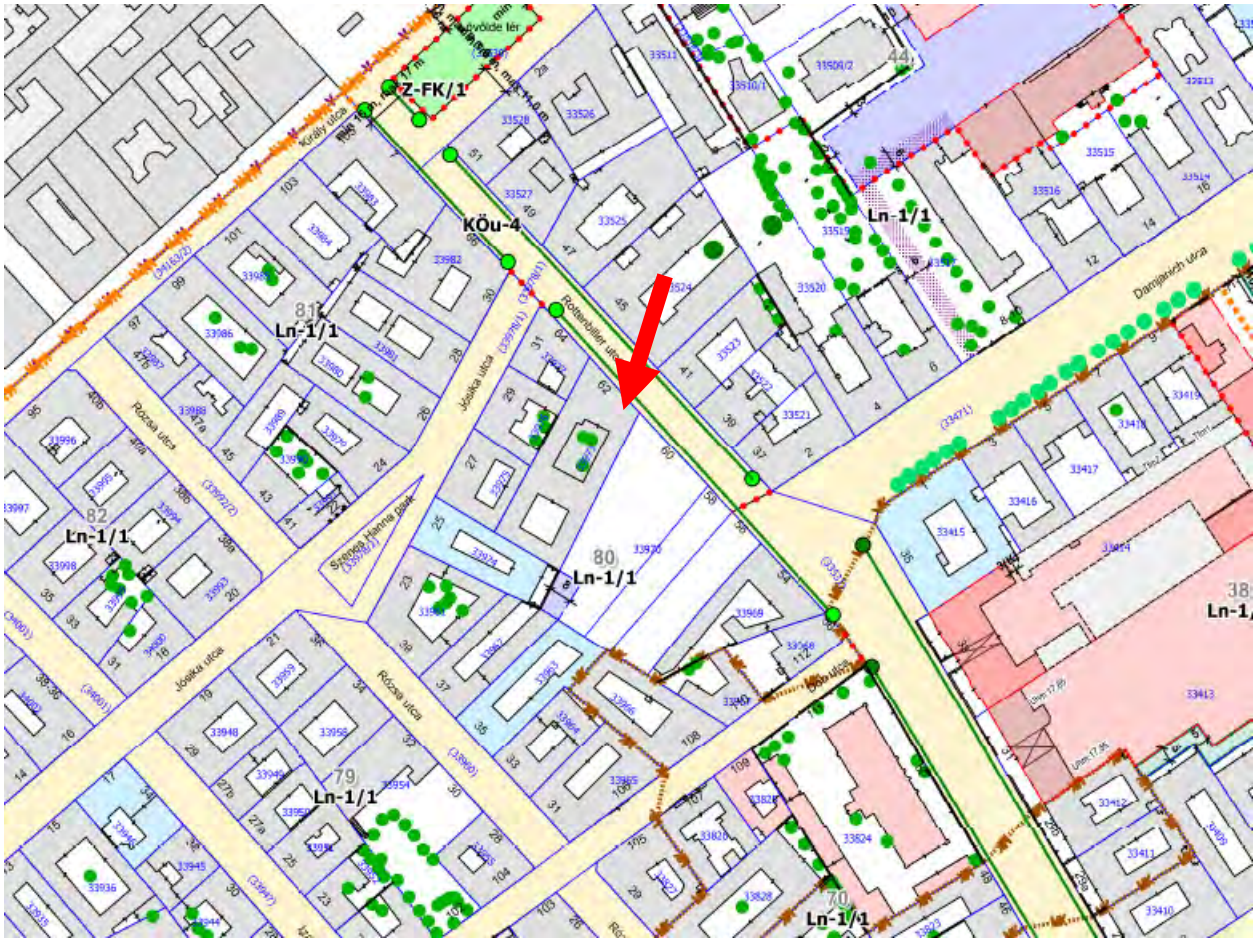
46/10.000 rész,

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1991. április), 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, annak a határán, a Rottenbiller utca 62. szám alatt lévő társasházban található, a Jósika utca – Rózsa utca – Dob utca és a Rottenbiller utca által határolt területen belül, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben

helyezkedik el. Jelenleg a szomszédos ingatlan egy üresen álló fejlesztési telek A Keleti pályaudvartól 1,2 km távolságra fekszik.

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

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 1 641 m^2-es, szabálytalan téglalap alakú, sík felületű közbenső telken helyezkedik el. A telken egy utcafrontokon álló, zártsorú, keretes beépítésű épület áll, egy belső udvarral.
A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház 1896/97 körül épült, eklektikus lakóház. A hagyományos építésű, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas épület. A pinceszinten raktárak, a földszinten műhely, üzlethelyiség és lakások, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 63 db albetétből áll az épület.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	tégla boltozatos ill. acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	működő lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	A homlokzat vakolt, vízszintes övpárkányokkal tagolt. A földszinti homlokzaton kváderezést utánzó vakolatképzés figyelhető meg, míg az emeleti szinteken a nyílászárók körüli keretezések, a hangsúlyos szemöldökpárkányok és a díszítőelemek adják a homlokzat tagolását.
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 33973/0/A/4 helyrajzi számú, 15 m^2-es műhely megnevezésű ingatlan a valóságban 1 helyiségből áll. Bejárata a Rottenbiller utcáról nyílik.

A belmagassága 4,65 m.

A WC és mosdó nem került kialakításra, közmű nélküli ingatlan. Az ingatlan hátsó részében található egy falikút, melyet működés közben, csaptelep hiányában nem vizsgáltunk.

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

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

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: kétszárnyú, üvegezett, felülvilágítóval és védőráccsal felszerelt faszerkezet.
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolat	hajópadló, elkorhadt
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincsenek
Fűtés:	nincs
Vízellátás	falikút – csaptelep hiányában nem vizsgálható
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület 1896/97-ben 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 belső fal- és felületszerkezeteken jelentős vakolathiányok, vakolatleválások láthatók. A gépészeti- és villanyvezetékek kiépítése szükséges.

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

Területkimutatás:

szint	megnevezés	Alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt.	műhely	14,93	100%	14,93
	földszint összesen	**14,93**	**100%**	**14,93**
	Mindösszesen	**14,93**		**14,93**
			Alaprajz szerinti alapterület összesen:	14,93
			Tulajdoni lapon szereplő alapterület:	**15**
			Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:	**15**

Az értékelés során a tulajdoni lapon nyilvántartott 47 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

A műhely megnevezésű ingatlanüresen álló, alternatív hasznosíthatósága: üzlet, 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 33973/0/A/4 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 15 m^2 alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, vontunk be az összehasonlításba.

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

- a fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető
- utcai bejáratos, földszinti
- vizesblokk, WC nem került kiépítésre
- közművek teljes felülvizsgálata, kiépítése szükséges
- 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 Bp. Rottenbiller u. 62. fszt.**	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Dembinszky u.	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros István u.	**VII. ker.** Középső-Erzsébetváros Erzsébet krt.
HRSZ	**33973/0/A/4**			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**15**	20	28	23
Adásvétel / hird.ár (Ft)		22 500 000	24 900 000	26 900 000
Infó forrás		ingatllan.com / 35282014	ingatllan.com / 35595593	ingatlan.com/ 35633891
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	1 061 284	1 125 000	889 286	1 169 565
Az ingatlan megnevezése	műhely	üzlethelyiség	üzlet, +15 m^2 galériával	üzlet galériával
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900/2025	~1900
Állapot	felújítandó állapot	jó állapot	jó állapot	felújítandó
Szint	földszint	földszint	földszint	földszint
Fűtési mód /extrák	nincs	villany	gázkazán, radiátor	nincs
Utcai / udvari	utcai	utcai	utcai	utcai
Közművek	nincs	víz, villany, csat., saját WC és mosdó	összközmű	összközmű
adásvétel/kínálat időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	955 155	1 012 500	800 357	1 052 609
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -25%	jobb -25%	hasonló 0%
Felép. alapter.	15	nagyobb 5%	nagyobb 20%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Galéria	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Közművek	nincs	jobb -15%	jobb -20%	jobb -20%
Jogi helyzet	funkció: műhely	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-45%	-40%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**608 849**	556 875	480 214	789 457
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			**608 849 Ft/m^2**	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			**15 m^2**	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			9 132 735 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:			**9 100 000 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.

Összehasonlító szempont	**Értékelendő**	**Összehas.1.**	**Összehas.2.**	**Összehas.3.**
Cím	**1077 Bp. Rottenbiller u. 62. fszt.**	**VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Dembinszky utca**	**VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Alsó erdősor u.**	**VII. ker., Budapest Külső Erzsébetváros Murányi utca**
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	**15**	21	23	24
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		140 000	180 000	180 000
Infó forrás		ingatlan.com 35329206	ingatlan.com 35113943	ingatlan.com 34830549
Fajlagos ár (Ft/m^2/hó)		6 667	7 826	7 500
Az ingatlan jellege	műhely	üzlet	üzlet	üzlet
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, fszt-i helyiség, jó állapotú	utcai bejáratú, fszt-i helyiség, felújítot állapotú, galériával, gázfűtés (cirkó, padlófűtés)	utcai bejáratú, fszt-i helyiség, jó állapotú, 15 m^2 galériával
Közművek	nincs	áram, víz, csatorna	áram, víz, csatorna, gáz	áram, víz, csatorna
Kínálati ár / időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2/hó)		6 000	7 043	6 750
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	15	nagyobb 5%	nagyobb 10%	nagyobb 10%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%
Közműellátottság	nincs	jobb -15%	jobb -20%	jobb -15%
Funkció	műhely	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Galéria		hasonló 0%	kisebb -5%	kisebb -5%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-45%	-50%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m^2/hó)	**3 511**	3 300	3 522	3 713
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			**3 511 Ft/m^2/hó**	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:			**3 500 Ft/m^2/hó**	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	**1077 Bp. Rottenbiller u. 62. fszt.**
Funkció tulajdoni lap szerint	műhely
Jelenlegi használat	üresen álló helyiség
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m^2)	**15**
Bérbeadható terület (m^2)	15
Redukált terület (m^2)	15
Bérbeadható terület (m^2)	**15**
Bérleti díj (Ft/m^2/hó)	3 500
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	598 500
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	**598 500**
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	11 970
Felújítási költségalap (%) *	1,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	163 600
Összes kiadás (Ft/év)	175 570
Összes kiadás (Ft/év)	**175 570**
Tiszta jövedelem (Ft/év)	422 930
Tiszta jövedelem (Ft/év)	**422 930**
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	5 286 628
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	**5 300 000**

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m^2 (ÉKS 2026 szerint)	*727 110*
Pótlási költség (Ft)	*10 906 650*
***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	9 100 000	100%	9 100 000 Ft
Hozamalapú módszer	5 300 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**9 100 000 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, Rottenbiller utca 62. földszint 33973/0/A/4 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

9 100 000,- Ft, azaz Kilencmillió-egyszázezer Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. október 18.

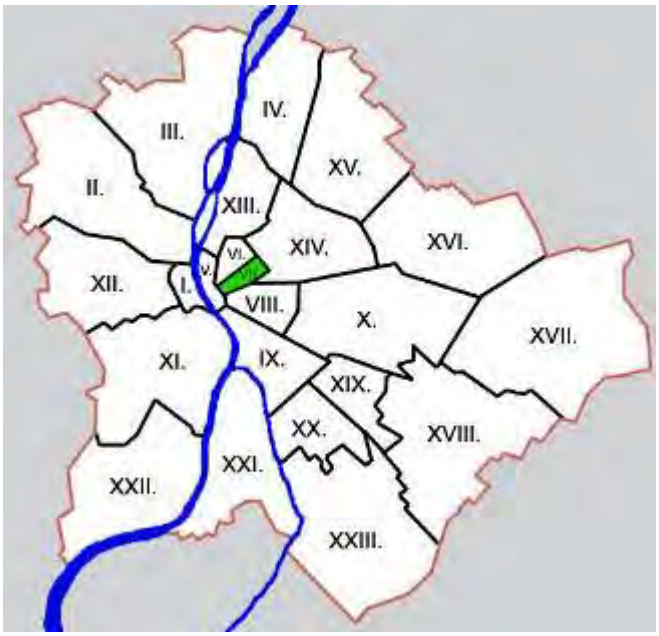
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

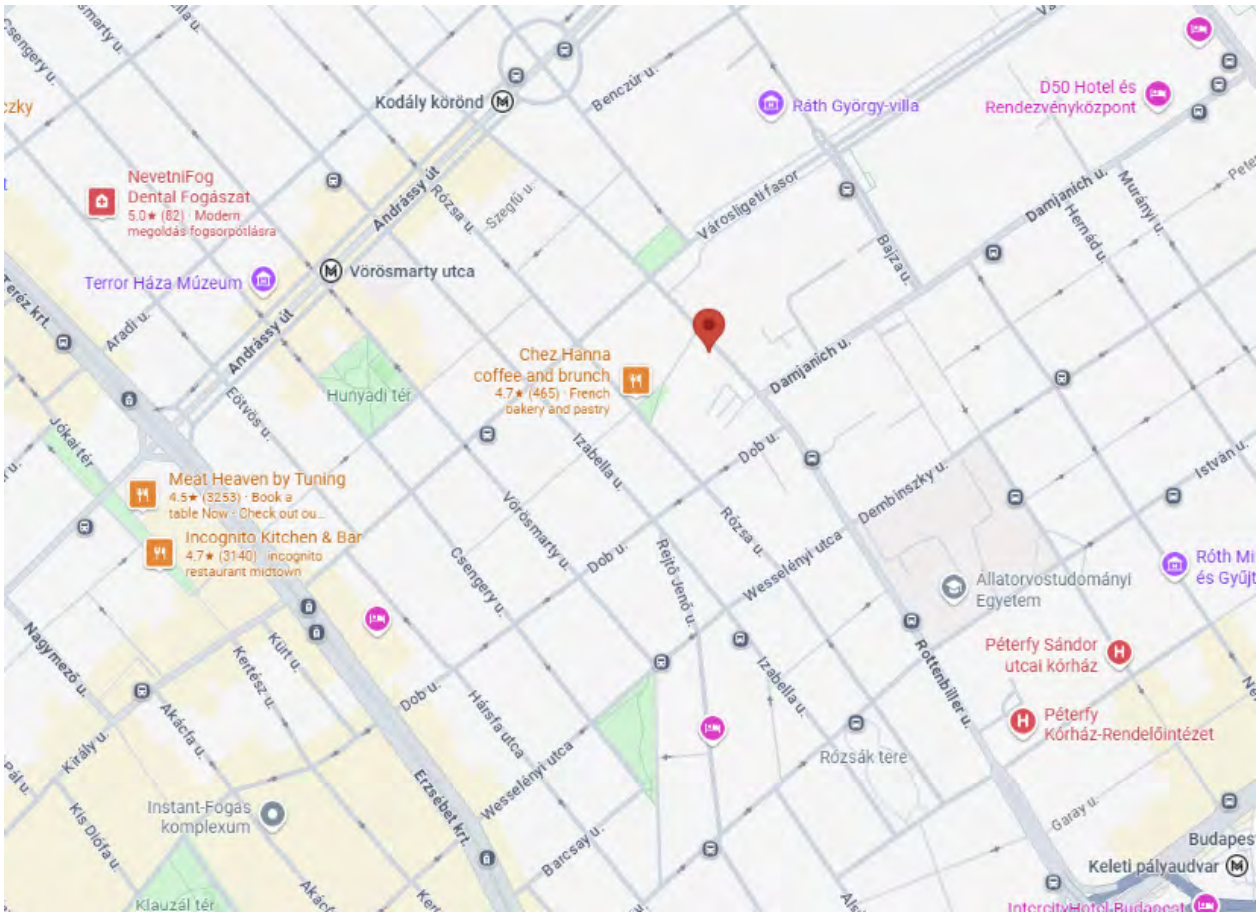
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

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.


Kodály körönd
Benczúr u.
Ráth György-villa
D50 Hotel és Rendezvényközpont
NevetniFog Dental Fogászat
5.0★ (82) · Modern megoldás fogsorpótlásra
Andrássy út
Rózsa u.
Szegfű u.
Városligeti fasor
Damjanich u.
Murányi u.
Hermád u.
Terror Háza Múzeum
Vörösmarty utca
Bajza u.
Aradi u.
Andrássy út
Chez Hanna coffee and brunch
4.7★ (465) · French bakery and pastry
Hunyadi tér
Eötvös u.
Damjanich u.
Izabella u.
Dob u.
Dembinszky u.
István u.
Meat Heaven by Tuning
4.5★ (3253) · Book a table Now · Check out ou...
Incognito Kitchen & Bar
4.7★ (3140) · Incognito restaurant midtown
Vörösmarty u.
Csengery u.
Rejtő Jenő u.
Wesselényi utca
Állatorvostudományi Egyetem
Péterfy Sándor utcai kórház
Péterfy Kórház-Rendelőintézet
Rottenbiller u.
Nagymező u.
Kertész u.
Kürt u.
Dob u.
Hársfa utca
Király u.
Akácfa u.
Rózsák tere
Erzsébet krt.
Wesselényi utca
Instant-Fogás komplexum
Kis Diófa u.
Barcsay u.
Garay u.
Keleti pályaudvar
Klauzál tér

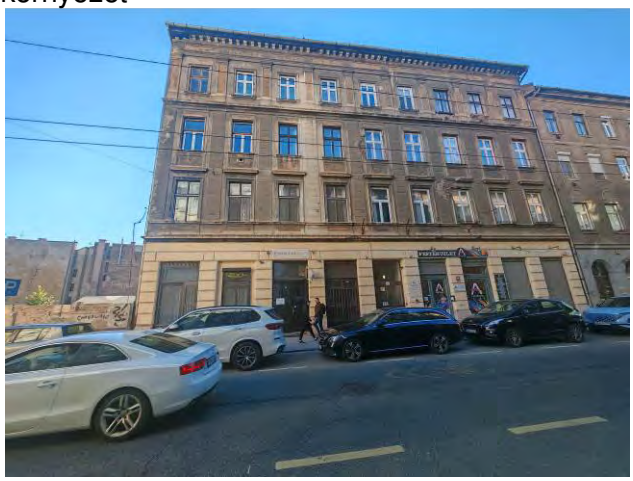

Dob u.
SpiceCube – Halal
Pakistani and Indian Cu...
4.9★ (750) · Halal
Pizza & Smash Burgers
Chez Hanna
coffee and bru
4.7★ (464) · Che
Hanna coffee and b
Jósika u.
Rottenbiller u.
Jósika u.

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.10.17.




utcakép – környezet

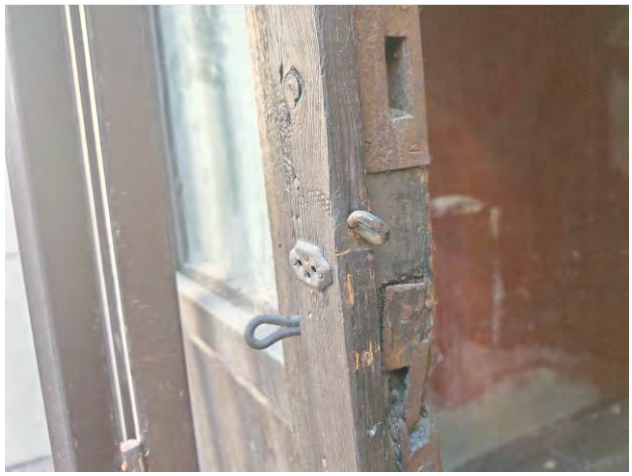
főhomlokzat



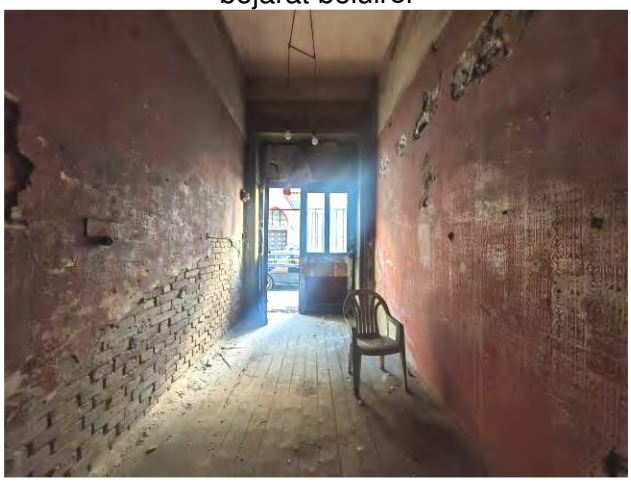

vizsgált műhely bejárata és társasház bejárata



bejárat belülről



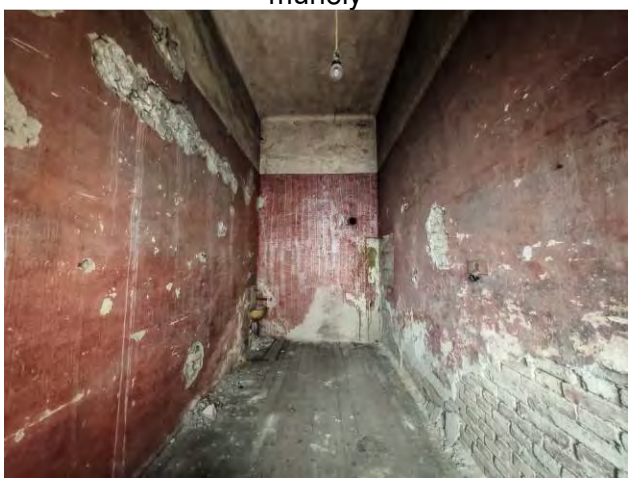
ajtó részlet



műhely



falikút



műhely



fal részlet

Tulajdoni lap

Elektronikusan készítve: 2026.10.06. 07:54:40
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, 33973/0/A/4 helyrajzi szám

1070 BUDAPEST VII KER., ROTTENBILLER UTCA 62. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33973/0/A/4

I. RÉSZ

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

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
műhely	15	0	0	46/10000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **Nem ismert**
	Jogi jelleg: Társasház

II. RÉSZ

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

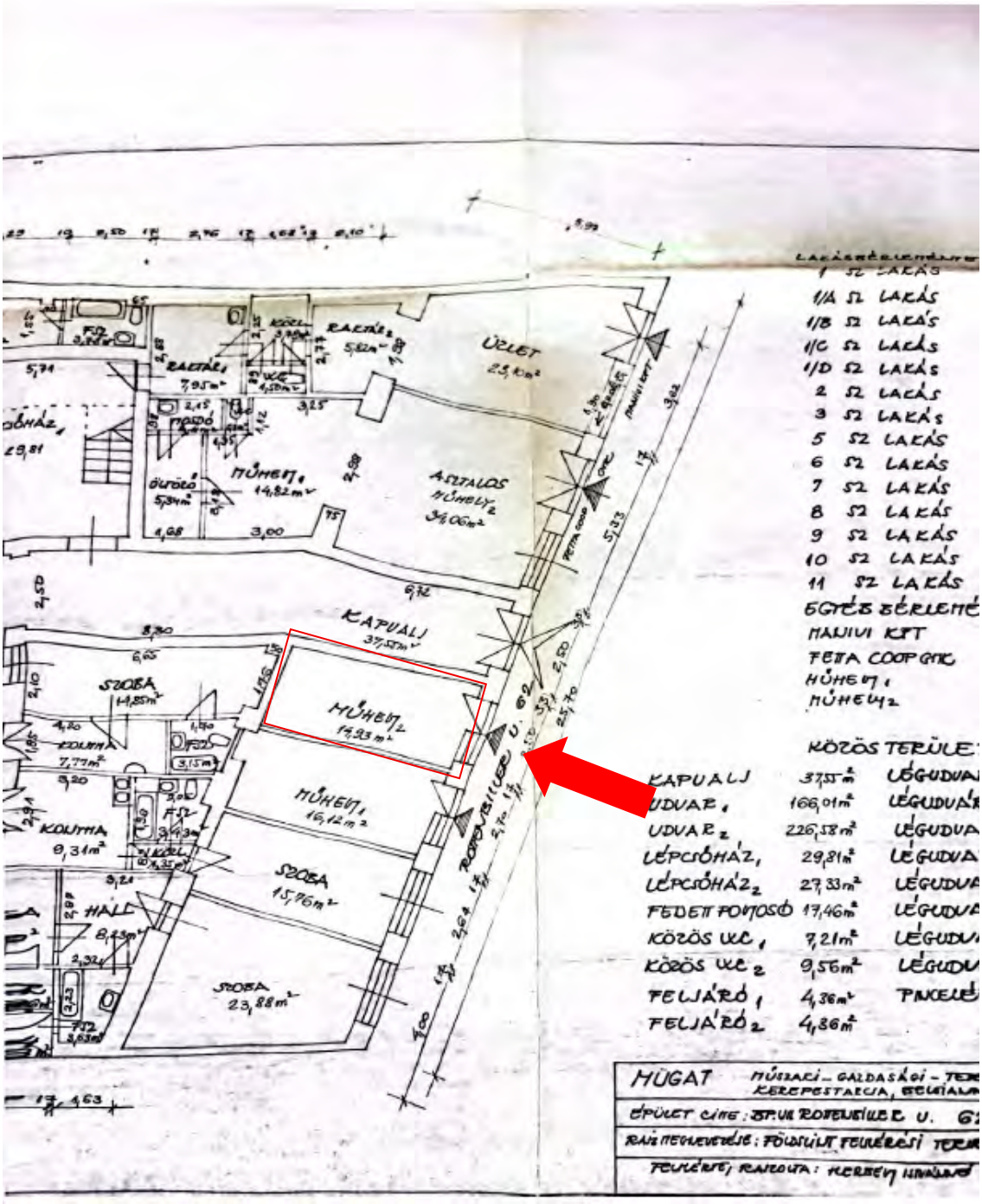
III. RÉSZ

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


KAPUALJ
37,55m²
MŰHELY 2
14,93m²
MŰHELY 1
16,12m²
SZOBA
15,96m²
SZOBA
23,88m²
HALL
8,43m²
KOLUMBA
9,31m²
SZOBA
14,85m²
ROTTENBILLER U. 62
MŰGAT
ÉPÜLET CÍME: BP. VII. ROTTENBILLER U. 62
FELJÁRÓ 1 4,36m²
FELJÁRÓ 2 4,36m²

ROTTENBILLER UTCA 62. A/4 HELYISÉG ALAPRAJZA

33973 0 A/4 HRSZ

Méretarány= 1 : 50

terület: 14.7 m2



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

1/ROTTENBILLER 62

Budapest VII. Rottenbiller utca 62.számu
ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRATA

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

mint a budapesti VII. kerületi 11jo. tulajdoni lapon nyilvántartott 33.973. helyrajzi számu, Budapest VII. Rottenbiller utca 62. számu, a Magyar Allam tulajdonában álló ingatlannak a kezelője a 32/1969./IX.3o./ Korm.sz. rendelet 2.szakasz /2/ bekezdés a./ pontjában foglalt rendelkezés alapján a fent körülirt ingatlant társasházzá alakitja az 1977. évi 11.sz. tvr. előirásainak és a mellékelt müszaki leirásban és tervrajzban foglaltaknak megfelelően.-

A./ Közös tulajdon

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

I. Telek /1641 négyzetméter/

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

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

IV. Tetöszerkezet, héjalás, függöereszcsatornák, lefolyócsövek, egyéb bádogfedések,

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

VI. Lépcsöház a lépcsöszerkezettel,

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

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

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

X. Gázbekötés alap- és felszálló vezetékei a külön tulajdonu helyiségek, lakások gázmérő órajáig.-

Közös tulajdonu helyiségek

PINCESZINTEN

XI.	Lépcsőház	26 m2
XII.	Átjáró	14 m2
XIII.	Közlekedő	18 m2
XIV.	Tároló 1.	6o m2
XV.	Tároló 2.	68 m2
XVI.	Tároló 3.	25 m2
XVII.	Tároló 4.	48 m2
XVIII.	Tároló 5.	14 m2
XIX.	Tároló 6.	22 m2
XX.	Tároló 7.	18 m2
XXI.	Tároló 8.	199 m2
XXII.	Tároló 9.	42 m2
XXIII.	Tároló 1o.	53 m2
XXIV.	Pince 1.	25 m2
XXV.	Pince 2.	16 m2
XXVI.	Pince 3.	37 m2
XXVII.	Pince 4.	4o m2
XXVIII.	Pince 5.	7 m2
XXIX.	Pince 6.	29 m2
XXX.	Pince 7.	1o m2
XXXI.	Pince 8.	38 m2
XXXII.	Pince 9.	9 m2
XXXIII.	Pince 1o.	15 m2
XXXIV.	Pince 11.	18 m2
XXXV.	Pince 12.	16 m2
XXXVI.	Pince 13.	18 m2
XXXVII.	Pince 14.	36 m2
XXXVIII.	Raktár	4 m2

FÖLDSZINTEN

XXXIX.	Kapualj	58 m2
XL.	Udvar 1.	166 m2
XLI.	Udvar 2.	227 m2
XLII.	Lépcsőház 1.	30 m2
XLIII.	Lépcsőház 2.	27 m2
XLIV.	Fedett folyosó	17 m2
XLV.	Közös WC.1.	7 m2
XLVI.	Közös WC.2.	1o m2
XLVII.	Felüljáró 1.	4 m2
XLVIII.	Felüljáró 2.	4 m2
XLIX.	Légudvar 1.	9 m2
L.	Légudvar 2.	2 m2

LI.	Légudvar 3.	12 m2	
LII.	Légudvar 4.	2 m2	
LIII.	Légudvar 5.	2 m2	
LIV.	Légudvar 6.	15 m2	
LV.	Légudvar 7.	2 m2	
LVI.	Légudvar 8.	14 m2	
LVII.	Pincelépcső	2 m2	
LVIII.	Szolgálati lakás	59 m2	/szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra és fürdőszoba helyiségekből áll./

I. EMELETEN

LIX.	Lépcsőház 1.	37 m2
LX.	Lépcsőház 2.	27 m2
LXI.	Függőfolyosó 1.	78 m2
LXII.	Függőfolyosó 2.	25 m2
LXIII.	Közös WC	7 m2
LXIV.	Légudvar 9.	2 m2
LXV.	Légudvar 1o.	8 m2
LXVI.	Légudvar 11.	1 m2
LXVII.	Légudvar 12.	2 m2

II. EMELETEN

LXVIII.	Lépcsőház 1.	37 m2
LXIX.	Lépcsőház 2.	27 m2
LXX.	Függőfolyosó 1.	25 m2
LXXI.	Függőfolyosó 2.	78 m2
LXXII.	Közös WC.	5 m2

III. EMELETEN

LXXIII.	Lépcsőház 1.	37 m2
LXXIV.	Lépcsőház 2.	27 m2
LXXV.	Függőfolyosó 1.	25 m2
LXXVI.	Függőfolyosó 2.	78 m2
LXXVII.	Közös WC.	8 m2

TETŐTÉRBEN

LXXVIII.	Tetőtér	1o84 m2
LXXIX.	Lépcsőház	27 m2
LXXX.	Lépcsőházteto	33 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 alapitó okirat a kirakatokat 1/2 alapterülettel veszi számitásba.-

B./

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

1./ A Magyar Államot illeti /a Föv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék szinnel körülhatárolt, 1. sorszámmal jelzett, a földszinten lévő, üzlet, két raktár, közlekedő és WC. helyiségekből álló 42 négyzetméter alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzátartozó 0,85 négyzetméter alapterületü kirakattal, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

132/1o.ooo rész,

2./ A Magyar Államot illeti /a Föv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros szinnel körülhatárolt, 2.sorszámmal jelzett, a földszinten lévő, két műhely, öltöző, mosdó és WC. helyiségekből álló 57 négyzetméter alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

177/1o.ooo rész,

3./ A Magyar Államot illeti /a Föv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken zöld szinnel körülhatárolt, 3. sorszámmal jelzett, a földszinten lévő, egy műhely helyiségből álló 16 négyzetméter alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

5o/1o.ooo rész,

4./ A Magyar Államot illeti /a Föv. VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék szinnel körülhatárolt, 4. sorszámmal jelzett, a földszinten lévő, egy műhely helyiségből álló 15 négyzetméter alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

46/1o.ooo rész,

61./ A Magyar Államot illeti /a Föv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 61. sorszámmal jelzett, III.emeleti 11.számu, szoba, konyha, lakófülke és fürdőszoba helyiségekből álló 36 négyzetméter alapterületü lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

111/1o.ooo rész,

62./ A Magyar Államot illeti /a Föv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 62. sorszámmal jelzett, III.emeleti 11/A. számu, szoba, konyha, előszoba és fürdőszoba helyiségekből álló 35 négyzetméter alapterületü lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

1o9/1o.ooo rész,

63./ A Magyar Államot illeti /a Föv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 63. sorszámmal jelzett, III.emeleti 10.számu, két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló 63 négyzetméter alapterületü lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

194/1o.ooo rész.-

C./ Közgyülési szavazatok, ingatlannyilvántartási kérelem

Az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosait /kezelőit/ a B./ pontban feltüntetett tulajdoni arányaiknak megfelelően szavazati jog illeti meg a közgyülésen, amely azonban csak tulajdoni egységként gyakorolható ill. adható le.

Az alapitó okirattal és kérelemmel fordul a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlannyilvántartási és Földértékesitési Osztályához, kérve, hogy a társasház megalakitását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a budapesti VII. kerületi 113o. számu tulajdoni lapot 113o/0. szám alatt társasházi törzslappá alakitsa át, a társasháznak a jelen alapitó okirat A.pontjában I-XXX. szám alatt felsorolt és közösségben maradó épitményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földreszlettel együtt 33.973/0-A./hrsz. alatt "Társasház" megjelölésnel egy ingatlannyilvántartási részletből álló jószágtestté egyesitse, a társasházalapitás tényét tüntesse föl, és az alapitó okirat B./ pontjában felsorolt külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az ujonnan nyitandó 33.93o/A.1-től 63-ig jelölt társasházi különlapokra az alapitó javára jegyezze be.

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

D./ A tulajdonostársak egymás közötti /belső/ jogviszonya

1:/ A társasháztulajdon egysége

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

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek, továbbá az épületek azon részei, berendezései és felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

A társasház-öröklakás, illetve a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve, mint tulajdont átruházni.-

2./ Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a tulajdonában lévő társasház-öröklakásra /helyiségre/ megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.
A tulajdonostárs a külön tulajdonával, s az ehhez tartozó - a közös tulajdonban maradó részekből őt megillető - tulajdoni hányadával szabadon rendelkezik. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan felléphet.-

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyikük 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 nem változtat e vagyonrészek közös-tulajdoni jellegén.

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

4./ Építkezés

A tulajdonostárs öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet, ha e munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának

- 18 -

Az intézőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza.
Az intézőbizottság köteles a számadásokat évente lezárni, és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás céljából a tulajdonostársak, illetve - ha a társaság közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ - a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét az esetleges hátralékokkal, továbbá a kiadások részletezését.

A számadás jóváhagyása és az intézőbizottság részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben a legkésőbb március hó végéig megtartott közgyülés határoz.

Az intézőbizottság elnöke képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok és más szervek előtt. Az intézőbizottság elnöke - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

Az intézőbizottság elnöke képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyülési határozatban meghatározott kötelezettségét nem teljesitő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyülési határozat érvénytelenségének megállapitása iránt - jogszabályban biztositott jogával élve - pert indított.

Az intézőbizottság elnöke a közgyülés felhatalmazásával a képviseletével ügyvédet is megbizhat.
Ha a ~~társasházközösség~~ házfelügyelőt vagy fütőt alkalmaz, az ő munkaltatójuk az intézőbizottság.-

Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Az alapitó okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetve azok jogutódaira.

Ezt a társasháztulajdont alapitó okiratot elolvasás és gondos tanulmányozás után - mint akaratunkkal mindenben megegyezőt - helybenhagyólag aláirtuk.

Budapest, 1991. április ....napján

Ellenjegyezte:

Budapesti [illegible]
[illegible]
dr. Tóvári Zoltán ügyvéd
Telefon: 883-610

Fővárosi VII.kerületi
Ingatlankezelő Vállalat