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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1078 Budapest, Marek József utca 13. földszint U2.
33274/0/A/2 helyrajzi számú,
üzlethelyiség 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: 1078 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:	1078 Budapest, Marek József utca 13. földszint U2.
Helyrajzi szám:	33274/0/A/2
Megnevezése tul.lapon:	üzlethelyiség
természetben:	üres, használaton kívüli
Területe (tul.lap):	14 m^2 Értékelésnél figyelembe vett 14 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
1078 Budapest, Marek József utca 13. földszint U2. 33274/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

8 900 000,- Ft, azaz Nyolcmillió-kilencszázezer forint + 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)	1078 Budapest VII. ker., Marek József utca 13. földszint U2.		
(természetben:)	1078 Budapest, Marek József utca 13. földszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33274/0/A/2		
Megnevezése:	üzlethelyiség		
Területe:	14 m²	eszmei hányad:	90/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház I/2. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33274/0/A/2 helyrajzi számú, 14 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan utcáról nyíló, földszinti elhelyezkedésű, egy bejárattal rendelkezik. A valóságban is utcai bejáratú egy helyiségből álló ingatlan. A vizsgált helyiségben galéria került kialakításra, azonban a feljutást biztosító lépcső hiányában a galériaszint megközelítése és annak műszaki állapotfelmérése nem volt lehetséges, láthatóan gyenge állapotú, így a galéria nem került figyelembevételre az értékmeghatározás során.

A közműcsatlakozások közül a víz- csatorna- és villanyhálózat fizikailag rendelkezésre áll, azonban villanyóra leszerelve, a vízóra tényleges használhatósága külön ellenőrzést igényel.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

2./ az alapító okiratban és az alaprajzon **2.** számmal jelölt **Ü-2.** szám alatti **Üzlethelyiséget 14 m²** alapterülettel és a közös tulajdonból **90/10.000** résszel az újonnan nyitott **487/2** számú tulajdoni különlapra **33274/A/2** helyrajzi szám alatt felvettem,

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1997. március 5.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

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

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

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



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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a Külső Erzsébetváros nevű részen, annak a határán, a Marek József utca 13. szám alatt lévő társasházban található, a Hernád utca – István utca – Nefelejcs utca és a Marek József utca által határolt területen belül, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben helyezkedik el. A Keleti pályaudvartól 750 m távolságra fekszik.

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 713 m^2-es, ebből beépített 588 m^2 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 1897/98 körül épült, eklektikus lakóház. Homlokzatát 2008 körül újították fel. A hagyományos építésű, p+fszt+4 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas épület. A pinceszinten raktárak, a földszinten üzlethelyiség, lakások, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 38 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 földszinti homlokzat világos színű, egyszerűbb kialakítású, íves záródású nyílásokkal, amelyek között bejárati kapu, illetve üzlethelyiségek bejáratai és kirakatai helyezkednek el. Az emeleti szinteken a nyílászárók szabályos tengelyrendben sorakoznak; az ablakok jellemzően álló téglalap alakúak, az alsó emeleti szinten íves záródásúak. A homlokzatot vízszintes, bordó színű sávok hangsúlyozzák.
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 33274/0/A/2 helyrajzi számú, 14 m^2-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a 1 helyiségből áll. Bejárata közvetlen a Marek József utcáról nyílik.

A belmagassága 4,69 m.

A vizsgált helyiségben galéria került kialakításra, azonban a feljutást biztosító lépcső hiányában a galériaszint megközelítése és annak műszaki állapotfelmérése nem volt lehetséges, láthatóan gyenge állapotú, így a galéria nem került figyelembevételre az értékmeghatározás során.

A WC és mosdó nem került kialakításra. Vízóra felszerelt, de a villanyóra leszerelésre került.

A közműcsatlakozások (víz, villany) fizikailag rendelkezésre állnak, azonban villanyóra leszerelve. Közművezetékek használhatósága külön ellenőrzést igényel.

A helyiség erősen leromlott állapotú, a fal- és mennyezetfelületeken jelentős vakolatleválás, vakolathiány és mállás látható, nagy falfelületen 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, felülvilágítóval, a felülvilágító védőráccsal felszerelt faszerkezet.
Belső falfelületek	vakolt, festett – nagy felületlen levált a vakolat tégláig
Padlóburkolat	PVC
Közműellátottság	víz és villany korábban bekötésre került, feltehetően új bekötések kiépítése szükséges
Közmű-mérők	1 db vízóra
Fűtés:	nincs
Vízellátás	csak hidegvíz
Áram-ellátás	nincs – villanyóra hiányában -
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület 1897/98-ban 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
U2.	üzlet	13,77	100%	13,77
	földszint összesen	**13,77**	**100%**	**13,77**
	Mindösszesen	**13,77**		**13,77**
			Alaprajz szerinti alapterület összesen:	13,77
			Tulajdoni lapon szereplő alapterület:	**14**
			Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:	**14**

Az értékelés során a tulajdoni lapon nyilvántartott 47 m² alapterület került figyelembevételre.
Az értékelésnél a galéria területe nem került figyelembevételre.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Vezetői összefoglaló

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az üzlethelyiség megnevezésű ingatlan üresen álló, 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 33274/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 14 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 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	**1078 Bp. Marek József u. 13. fszt. U2.**	**VII. ker.** Külső-Erzsébervároś Dembinszky u.	**VII. ker.** Külső-Erzsébervároś István u.	**VII. ker.** Középső-Erzsébervároś Erzsébet krt.
HRSZ	**33274/0/A/2**			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**14**	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	üzlethelyiség	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	csak vízóra látható	víz, villany, csat., saját WC és mosdó	összközmű	összközmű
adásvétel/kínálat időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	955 155	1 012 500	800 357	1 052 609
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló -10%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -25%	jobb -25%	hasonló 0%
Felép. alapter.	14	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	nem értékelt	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Közművek	csak vízóra látható	jobb -15%	jobb -20%	jobb -20%
korrekciók összesen:		-40%	-30%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**634 859**	607 500	560 250	736 826
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			**634 859 Ft/m^2**	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			**14 m^2**	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			8 888 026 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:			**8 900 000 Ft**	

6.4. A hozam alapú értékelés

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

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1078 Bp. Marek József u. 13. fszt. U2.	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)	**14**	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	üzlethelyiség	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	csak vízóra látható	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.	14	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	csak vízóra látható	jobb -15%	jobb -20%	jobb -15%
Funkció	üzlethelyiség	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
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:		-40%	-45%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m^2/hó)	**3 841**	3 600	3 874	4 050
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			**3 841 Ft/m^2/hó**	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:			**3 800 Ft/m^2/hó**	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	**1078 Bp. Marek József u. 13. fszt. U2.**
Funkció tulajdoni lap szerint	üzlethelyiség
Jelenlegi használat	üresen álló üzlet
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m^2)	**14**
Bérbeadható terület (m^2)	14
Redukált terület (m^2)	14
Bérbeadható terület (m^2)	**14**
Bérleti díj (Ft/m^2/hó)	3 800
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	606 480
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	**606 480**
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	12 130
Felújítási költségalap (%) *	1,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	152 693
Összes kiadás (Ft/év)	164 823
Összes kiadás (Ft/év)	**164 823**
Tiszta jövedelem (Ft/év)	441 657
Tiszta jövedelem (Ft/év)	**441 657**
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	5 520 716
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	**5 500 000**

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m^2 (ÉKS 2026 szerint)	*727 110*
Pótlási költség (Ft)	*10 179 540*
***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	8 900 000	100%	8 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	5 500 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**8 900 000 Ft**

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

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

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

a
1078 Budapest, Marek József utca 13. földszint U2. 33274/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

8 900 000,- Ft, azaz Nyolcmillió-kilencszázezer forint Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. október 18.

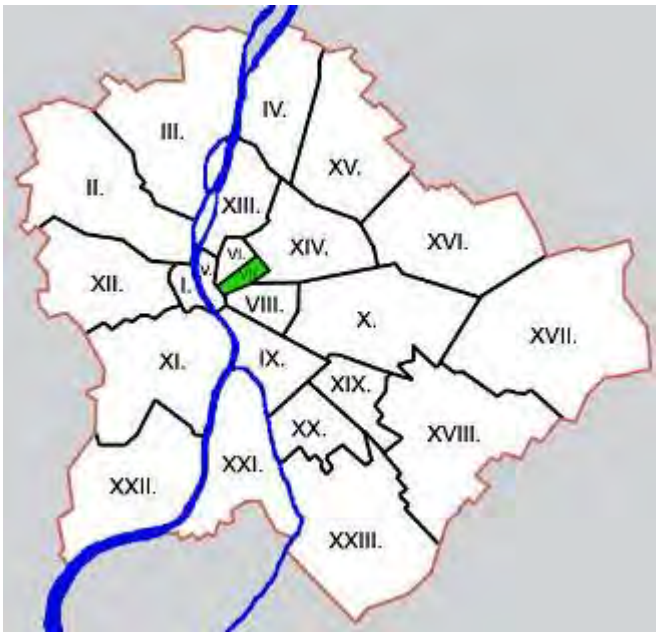
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

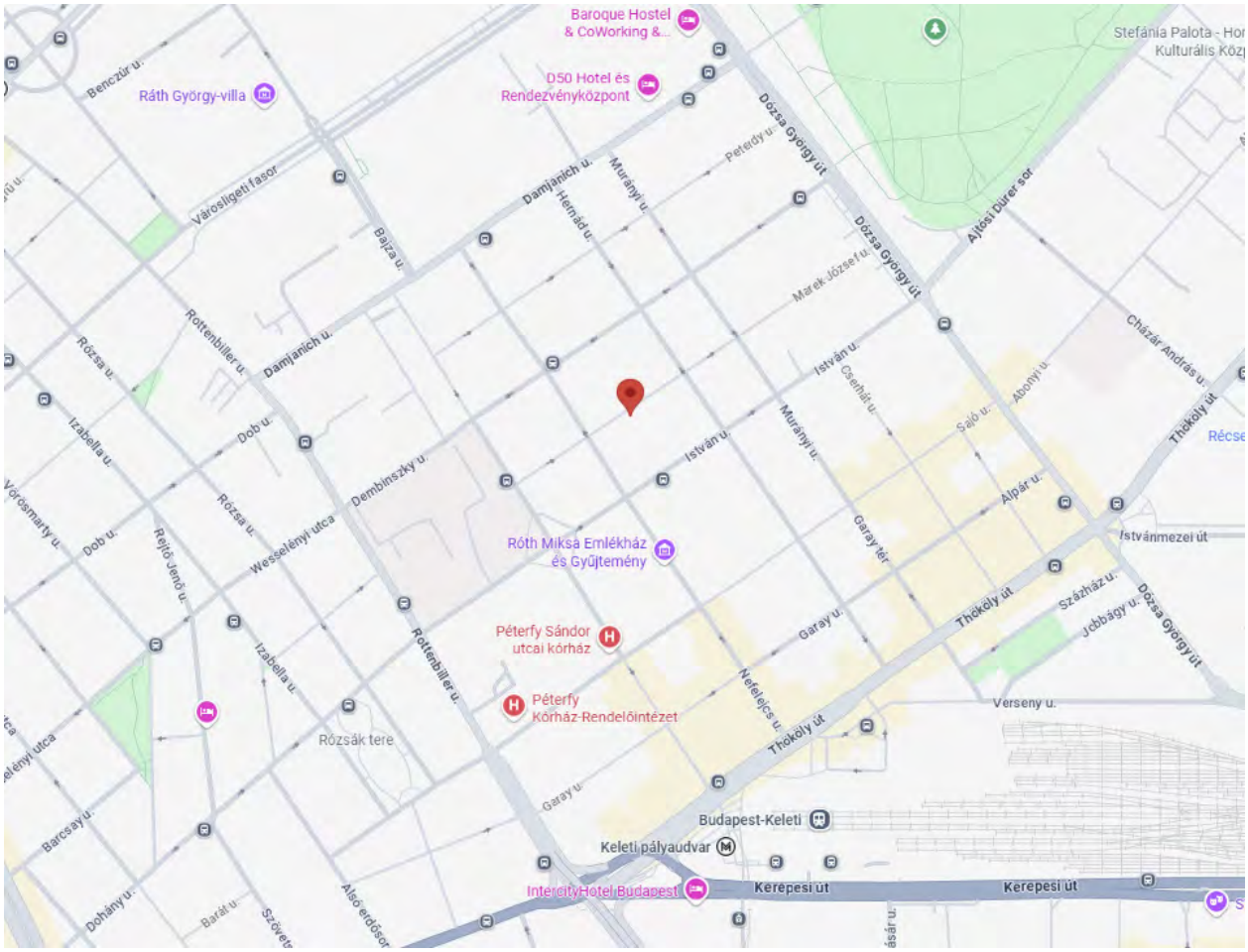
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

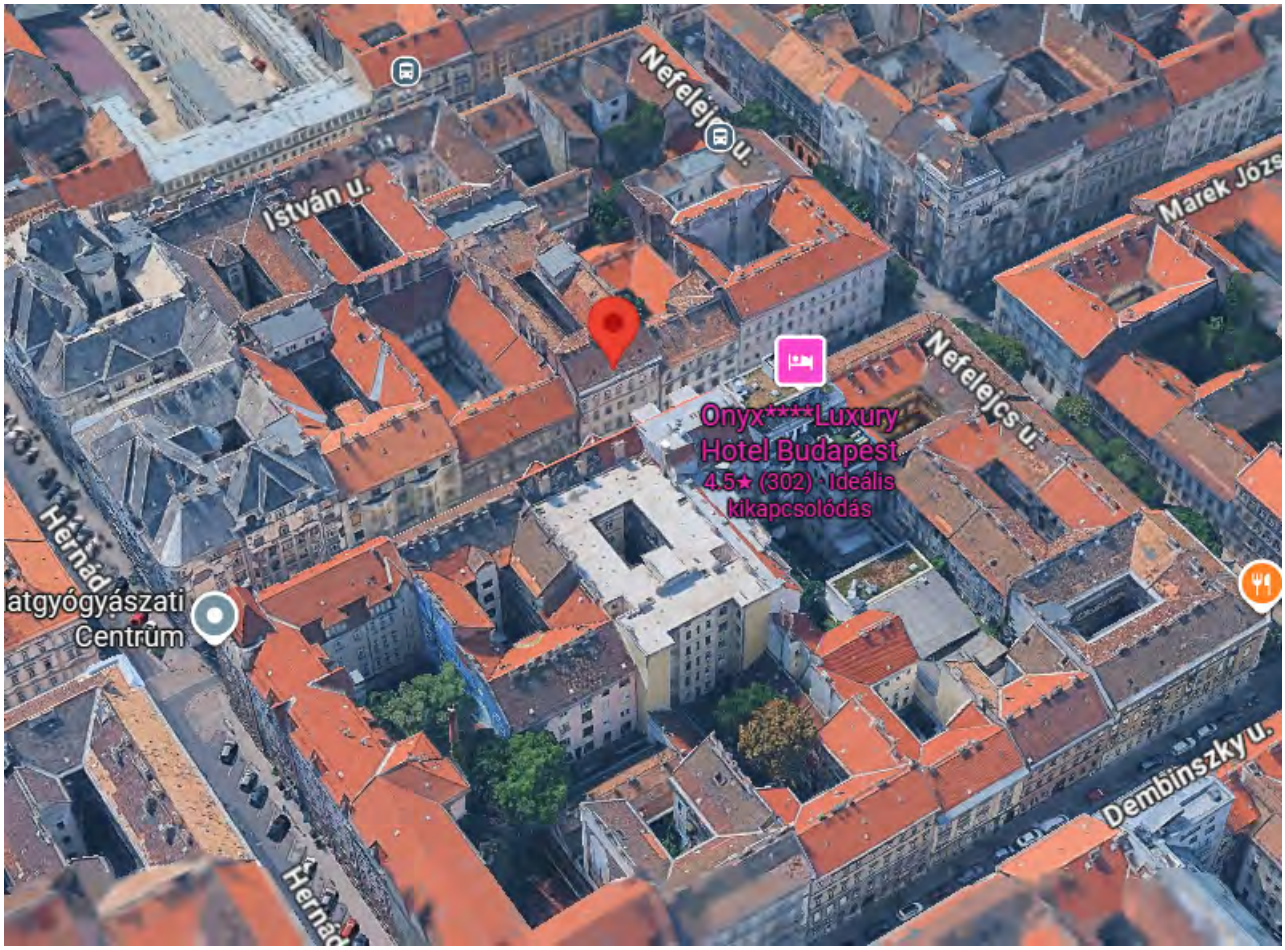
MELLÉKLETEK

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.


Baroque Hostel & CoWorking &...
D50 Hotel és Rendezvényközpont
Ráth György-villa
Benczúr u.
Városligeti fasor
Bajza u.
Damjanich u.
Henrik u.
Murányi u.
Petőfy u.
Dózsa György út
Marek József u.
Ajtósi Dürer sor
Rottenbiller u.
Rózsa u.
Izabella u.
Dob u.
Dembinszky u.
István u.
Csanád u.
Sajó u.
Abonyi u.
Thököly út
Alpár u.
Garay tér
Garay u.
Wesselényi utca
Rejtő Jenő u.
Róth Miksa Emlékház és Gyűjtemény
Péterfy Sándor utcai kórház
Péterfy Kórház-Rendelőintézet
Rózsák tere
Nefelejcs u.
Verseny u.
Százház u.
Jobbágy u.
Budapest-Keleti
Keleti pályaudvar
InterCityHotel Budapest
Kerepesi út
Barcsay u.
Dohány u.
Baross u.
Cházár András u.
Istvánmezei út
Stefánia Palota - Hor
Kulturális Közp

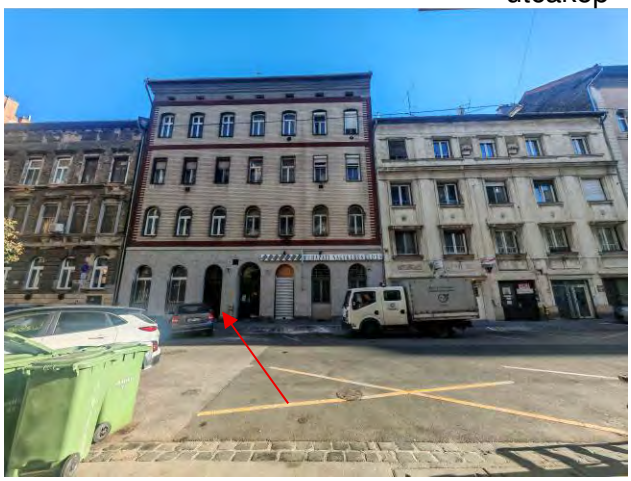

Nefelejcs u.
István u.
Marek Józs
Nefelejcs u.
Onyx****Luxury
Hotel Budapest
4.5★ (302) · Ideális
kikapcsolódás
Hérnád
atgyógyászati
Centrum
Dembinszky u.

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.10.16.




utcakép – környezet




főhomlokzat




vizsgált üzlethelyiség bejárata és társasház bejárata



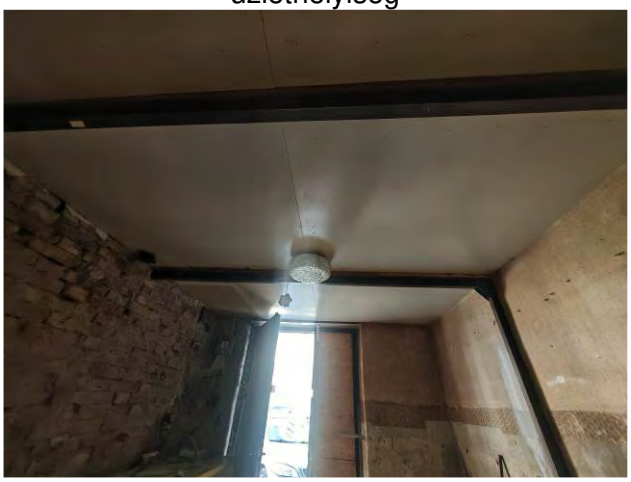
bejárat belülről



üzlethelyiség



fal részlet



galéria



kapcsolószekrény



vízóra

Tulajdoni lap

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, 33274/0/A/2 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII KER., MAREK JÓZSEF UTCA 13. FSZ. U2. AJTÓ **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33274/0/A/2

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 55177/1/1997/1997.02.19**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	14	0	0	90/10000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 55177/1/1997/97.05.03**
	Jogi jelleg: Társasház
2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 55177/1/1997/97.05.03**
	Önálló szöveges bejegyzés
	az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 55177/1/1997/97.05.03**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

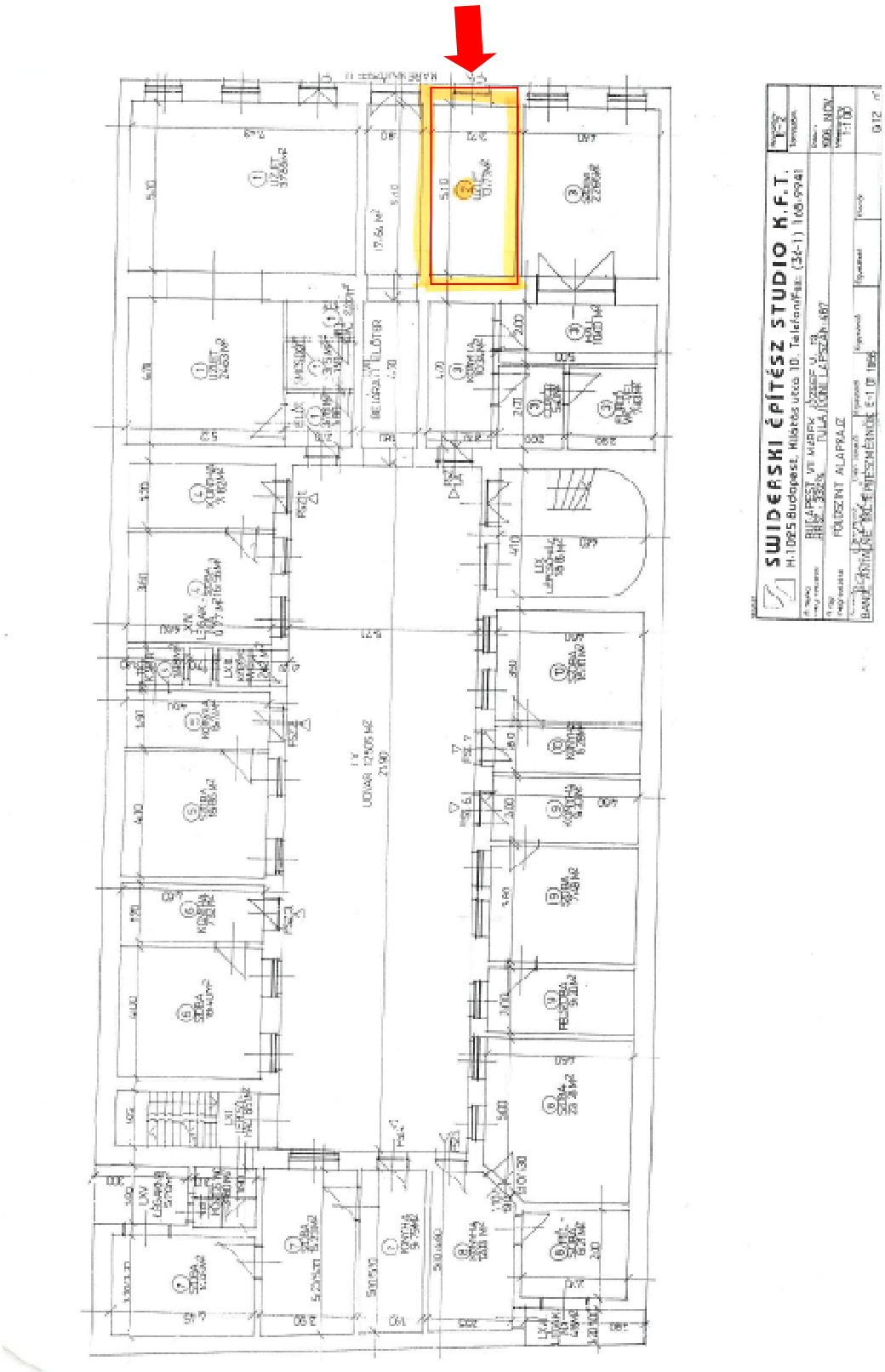
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ


SWIDERSKI ÉPÍTÉSZ STUDIO K.F.T.
H-1065 Budapest, Hajós utca 10. Telefon/Fax: (36-1) 165-9941
BUDAPEST VII. KERÜLET JÓZSEF U. 13.
TULAJDONI LAPRÉSZLAT 467
PINCESZINT ALAPRAJZ
1:100

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
FÖLDÜGYI OSZTÁLY

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

Tárgy: Társasház alapítás bejegyzése

iktatószám: **55177/1997**

HATÁROZAT

I.

A budapesti **VII.** kerületi **487** számú tulajdoni lapon nyilvántartott **33274** helyrajzi számú **713 m²** nagyságú **II/3** sorszám alatt a **VII. kerületi Önkormányzat** tulajdonát képező, Budapest, **VII. kerület, Marek József utca 13.** szám alatti belterületi földrészletet tartalmazó tulajdoni lapot **487/0** szám alatt társasház törzslappá alakítottam, a felülépítményt és a földrészletet egy jogi egységként **33274/A** helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az alapító okiratban és az alaprajzon **I-LXXXVI.** számok alatt felsorolt épületrészek, berendezések, felszerelések és helyiségek.

A törzslap II. részén a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, hogy a tulajdonjogot a **487/1-38** számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

II.

1./ az alapító okiratban és az alaprajzon **1.** számmal jelölt **Ü-1.** szám alatti **Üzlethelyiséget 72 m²** alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **465/10.000** résszel az újonnan nyitott **487/1** számú tulajdoni különlapra **33274/A/1** helyrajzi szám alatt felvettem,

2./ az alapító okiratban és az alaprajzon **2.** számmal jelölt **Ü-2.** szám alatti **Üzlethelyiséget 14 m²** alapterülettel és a közös tulajdonból **90/10.000** résszel az újonnan nyitott **487/2** számú tulajdoni különlapra **33274/A/2** helyrajzi szám alatt felvettem,

38./ az alapító okiratban és az alaprajzon **38.** számmal jelölt **IV.em.1.** szám alatti **1** szobás öröklakást **22 m²** alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **142/10.000** résszel az újonnan nyitott **487/38** számú tulajdoni különlapra **33274/A/38** helyrajzi szám alatt felvettem,

és ott arra a tulajdonjogot a

VII. kerületi Önkormányzat

javára bejegyeztem.

A bejegyzés az 1997 január 5-én kelt társasháztulajdont alapító okirat és a szintenkénti alaprajz alapján történt.

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

Budapest, 1997.március 5.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA * Budapest * Lakótelepi ingatlan-nyilvántartás * 2

Csaplár Gabriella
előadó

Határozatot kapja:

1./ VII. ker. Önkormányzat

2./ dr. Pacsika István, 1143 Budapest, Stefánia út 18.

3./ Irattár

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

95177/97

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 33274 hrsz. alatt felvett 487 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Marek József u. 13. sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1977. évi 11. tvr. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

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

II.

Közös tulajdon

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

I. Telek: 713 m², ebből beépítve 588 m²
II. Alaptestek, felmenő falak, lépcsőházak és légaknák felmenő falai, kémények
III. Közbenső födémek burkolatok nélkül, záródödém koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelése
IV. Fedélszerkezet tetőhéjazattal, függőeresz csatornák, lefolyócsövek, egyéb tetőtartozékok
V. Külső- és belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyílászárói, valamint lakatos szerkezetei
VI. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszerkezetek, függőfolyosók, pihenők burkolatai, korlátjai
VII. Nyomóvíz alap- és felszálló vezetékek, azok elzáró szelvényei a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékeinek bekötéséig, közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai.

VIII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások csatlakozásáig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai, csapadékvíz elvezető vezetékek és tartozékai

IX. Elektromos vezeték a külön tulajdonú helyiségek árammérő órájáig, a közös helyiségek és területek elektromos vezetékei és szerelvényei.

X. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai

Pinceszint: **(E-1 jelű terven)**

XI.	tároló	15,73 m²
XII.	tároló	33,66 m²
XIII.	tároló	29,24 m²
XIV.	folyosó	5,04 m²
XV.	folyosó	20,88 m²
XVI.	pincerekesz	3,78 m²
XVII.	pincerekesz	3,78 m²
XVIII.	pincerekesz	3,78 m²
XIX.	pincerekesz	4,76 m²
XX.	pincerekesz	4,76 m²
XXI.	pincerekesz	4,76 m²
XXII.	pincerekesz	4,76 m²
XXIII	pincerekesz	4,76 m²
XXIV.	pincerekesz	4,76 m²
XXV.	pincerekesz	4,76 m²
XXVI.	pincerekesz	4,76 m²
XXVII.	pincerekesz	4,76 m²
XXVIII.	pincerekesz	4,76 m²
XXIX.	pincerekesz	5,25 m²
XXX.	pincerekesz	3,78 m²
XXXI.	pincerekesz	4,71 m²
XXXII.	pincerekesz	4,79 m²
XXXIII.	pincerekesz	4,86 m²
XXXIV.	pincerekesz	4,93 m²
XXXV.	pincerekesz	5,00 m²
XXXVI.	pincerekesz	5,08 m²
XXXVII.	pincerekesz	5,15 m²
XXXVIII.	pincerekesz	5,22 m²
XXXIX.	folyosó	18,46 m²
XL.	lépcsőház	7,77 m²
XLI.	folyosó	23,40 m²
XLII.	pincerekesz	3,75 m²
XLIII.	pincerekesz	3,75 m²
XLIV.	pincerekesz	3,75 m²
XLV.	pincerekesz	3,75 m²
XLVI.	pincerekesz	3,75 m²
XLVII.	pincerekesz	3,75 m²
XLVIII.	pincerekesz	3,75 m²
XLIX.	pincerekesz	3,75 m²

SWIDERSKI STUDIO KFT • H-1023 Budapest, Daru utca 22. • Tel/Fax: 326-3808, 326-3810 • E-mail: swiders@mail.elender.hu

L.	pincerekesz	3,75 m²
LI.	pincerekesz	3,75 m²
LII.	pincerekesz	3,75 m²
LIII.	pincerekesz	3,75 m²
LIV.	pincerekesz	3,75 m²
LV.	pincerekesz	3,75 m²
LVI.	tároló	29,24 m²
LVII.	tároló	33,66 m²

Földszint: **(E-2 jelű terven)**

LVIII.	bejárati előtér	17,64 m²
LIX.	lépcsőház	18,86 m²
LX.	udvar	125,05 m²
LXI.	lépcsőház	8,51 m²
LXII.	közös WC	3,80 m²
LXIII.	közös WC	2,42 m²
LXIV.	légakna	0,77 m²
LXV.	légakna	5,70 m²
LXVI.	légakna	4,18 m²

***I. Emelet*:** **(E-3. jelű terven)**

LXVII.	lépcsőház	18,86 m²
LXVIII.	lépcsőház	8,51 m²
LXIX.	közös WC	3,80 m²
LXX.	közös WC	2,42 m²
LXXI.	függőfolyosó	39,42 m²
LXXII.	légakna	3,36 m²
LXXIII.	légakna	1,12 m²
LXXIV.	légakna	5,04 m²

II. Emelet: **(E-4. jelű terven)**

LXXV.	lépcsőház	18,86 m²
LXXVI.	lépcsőház	8,51 m²
LXXVII.	közös WC	3,80 m²
LXXVIII.	közös WC	2,42 m²
LXXIX.	függőfolyosó	39,42 m²

III. Emelet: **(E-5. jelű terven)**

LXXX.	lépcsőház	6,56 m²
LXXXI.	lépcsőház	8,51 m²
LXXXII.	közös WC	2,90 m²
LXXXIII.	közös WC	2,42 m²
LXXXIV.	függőfolyosó	39,42 m²

SUIDERSKI STUDIO KFT * H-1023 Budapest, Daru utca 22. * Tel/Fax: 326-3808, 326-3810 * E-mail: suiders@mail.elender.hu

Padlásszint: **(E-6. jelű terven)**

LXXXV.	közlekedő	6,20 m²
LXXXVI.	padlástér	474,51 m²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

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

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

1. A Bp. VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervben **1.** számmal jelölt **Ü-1** jelű 2 üzletből, előtérből, mosdóból és WC helyiségből álló üzlethelyiség 71,55 m², kerekítve 72,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **465/10000** hányad.

2. A Bp. VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervben **2.** számmal jelölt, **Ü-2** jelű üzletből álló üzlethelyiség 13,77 m², kerekítve 14,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **90/10000** hányad.

3. A Bp. VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervben **3.** számmal jelölt, **fsz. 1. A** ajtószámú, 2 szobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából, előtérből, hallból álló öröklakás 56,52 m², kerekítve 57,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **368/10000** hányad.

4. A Bp. VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervben **4.** számmal jelölt **fsz. 1.** ajtószámú egy szobából és konyhából álló öröklakás 24,38 m², kerekítve 24,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **155/10000** hányad.

5. A Bp. VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervben **5.** számmal jelölt, **fsz. 2.** ajtószámú egy szobából, konyhából és kamrából álló álló öröklakás 29,58 m², kerekítve 30,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **194/10000** hányad.

6. A Bp. VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervben **6.** számmal jelölt, **fsz 3.** ajtószámú egy szobából és konyhából álló öröklakás 26,22 m², kerekítve 26,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **168/10000** hányad.

SUIDERSHI STUDIO HFT * H-1023 Budapest, Daru utca 22. * Tel/Fax: 326-3808, 326-3810 * E-mail: suiders@mail.elender.hu

38. A Bp. VII. ker. Önkormányzatot illeti meg a tervben **38.** számmal jelölt, **IV. em. 1.** ajtószámú szobából, konyhából és fürdőszobából álló öröklakás 22,22 m², kerekítve 22,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **142/10000** hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

IV.

Ingatlannyilvántartási rendelkezések

A Fővárosi VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapitást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, épitményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-LXXXVI. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. paragrafus

A társasház tulajdon egysége

/1/ A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szóló helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.

/2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. paragrafus

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

/1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.

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

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

/4/ A tulajdonostársak mindenkor kötelesek biztosítani a társasházban lévő a közös tulajdonban maradó szerkezetekhez, berendezési tárgyakhoz (pl. gépészeti vezetékek, berendezések, vizóra stb.) való hozzáférést, illetve bejutást.

/5/ Jelen társasház külön tulajdonainak adásvétel útján történő átruházása esetén a tulajdonostársakat harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

3. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

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

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

4. paragrafus

Építkezés

/1/ A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kisérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet (alaptestet, pincei és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak az építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők, valamint a mindenkori hatósági engedélyezési szabályokat be kell tartani.

A faanyagú szerkezetek részletes faanyagvédelmi szakvélemény elkészíttetése - amennyiben víz és/vagy mechanikai kár nem éri azokat - legalább öt évenként javasolt, károsodás esetén a vizsgálatok elvégzése haladéktalanul szükséges.

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

/3/ A tulajdonostársak hozzájárulása a szükséges hatósági engedélyt nem pótolja.

/4/ A tulajdonostárs az öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

/5/ Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát végezni a fafödémszerkezetű épületrészeken csak a fafödém szerkezetekre vonatkozó előírások betartásával lehet.

/12/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel egyéni ügyvédet, vagy társas ügyvédi irodát is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy takarítót alkalmaz, úgy azok munkáltatója a társasház, amely nevében a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

VII.

10. paragrafus

Egyéb rendelkezések

/1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.

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

/3/ A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

/4/ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.

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

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

Budapest, 1997.

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviseletében:

Budapest VII. ker. Erzsébetvárosi Polgármestere

.....

Ellenjegyezte:

dr. Bán Béla
ügyvéd
1143 Budapest, Stefánia út 18.
Tel.: 383-6246

SWIDERSKI STUDIO KFT * H-1023 Budapest, Lajos u. 48-66 Tel/Fax: 326-3808, 326-3810 * E-mail: swiders@mail.elender.hu