

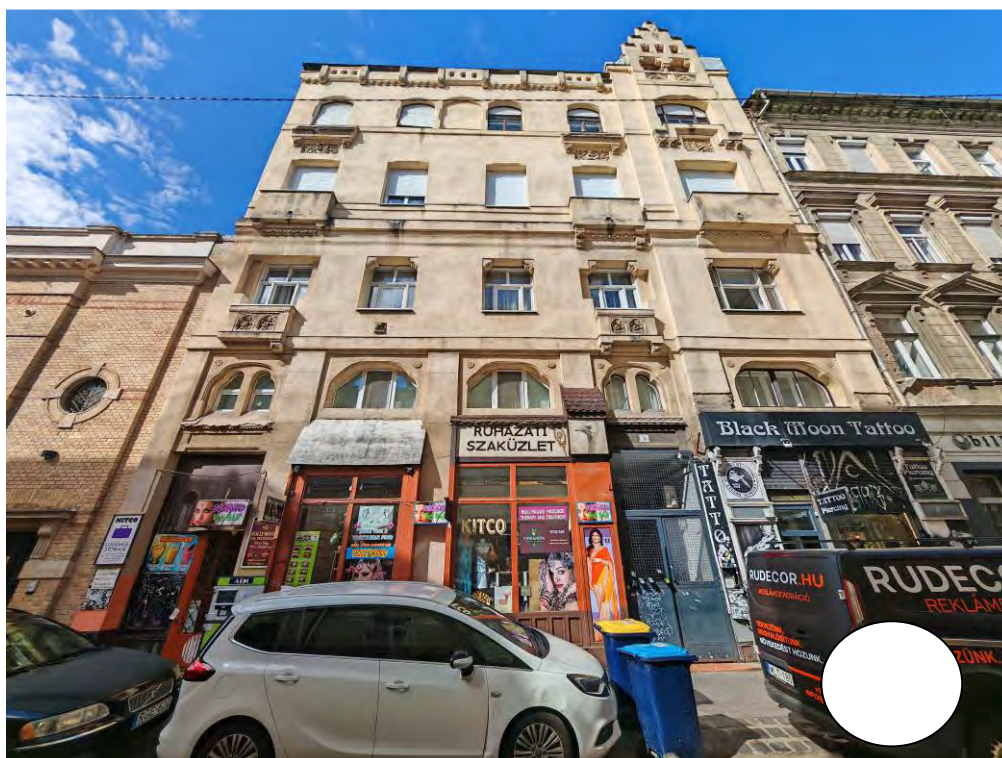
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1073 Budapest, Akácfa utca 50. földszint 1. szám alatti

34322/0/A/6 helyrajzi számú

lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. augusztus 5.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK 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	13
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	15
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17
6.5. Végző piaci érték megállapítása	19
MELLÉKLETEK:	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	
TAO módosítás kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében 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 Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1073 Budapest, Akácfa utca 50. földszint 1.		
Helyrajzi szám:	34322/0/A/6		
Megnevezése tul.lapon:	lakás		
természetben:	komfortos, üres lakás		
Területe (tul.lap):	50 m ²	eszmei hányad:	267/10000
TAO: 50 m ² területű lakás			
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, 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 keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését 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
1073 Budapest, Akácfa utca 50. földszint 1. szám alatti
34322/0/A/6 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:
48 300 000,- Ft, azaz negyvennyolcmillió-háromszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfatörvény 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 áfatörvény *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. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, áfával növelt értéként értendő.

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2026. augusztus 5.

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 értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzot. A kapott alaprajzot a helyszínen ellenőriztük, felmértük, az alapterületben értékelhető eltérést nem tapasztaltunk, ezért azt elfogadtuk. 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 áll rendelkezésre, ezért az ingatlant beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekintjük.
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 hajtott végre.

Budapest, 2026. augusztus 5.

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.

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, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, 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 25/1997. (VIII.1.) 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 értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a lakás jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas ezért a hozamszámítást nem alkalmaztuk.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.07.22.

Jelen voltak: Proac Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, Társasház Alapító Okirat, alaprajz

Az ingatlant bejártuk, a kapott alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.07.13.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1073 Budapest, Akácfa utca 50. földszint 1.
(természetben):	1073 Budapest, Akácfa utca 50. földszint 1.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34322/0/A/6
Megnevezése:	lakás
Területe:	50 m ² eszmei hányad: 267/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	II/1. Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
Terhelések	Nem tartalmaz bejegyzést

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34322/0/A/6 helyrajzi számú, 50 m²-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti, 1 + 1 félszobás lakás.

Természetben a fűtése nincs, a fürdőhelyiség WC-vel rendelkezik, ezért valóságban és a Lakástörvény értelmében is, komfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat 1995. novemberi és TAO módosítás (2014.08.19.) rendelkezésünkre áll, nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

6.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 6. számmal jelölt fsz. 1. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő, raktár, összesen: 50,00 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 299/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-6 hrsz. alatt felvéve.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett
II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1073 BUDAPEST VII.KER.
Erzsébet körút 6 tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 50 nm, eszmei hányad: 291/10000, tulajdoni forma: önkormányzati,
egész szoba szám: 1, félszoba szám: 1

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 50 nm, eszmei hányad: 299/10000, tulajdoni forma: önkormányzati,
egész szoba szám: 1, félszoba szám: 1

megszüntettem.

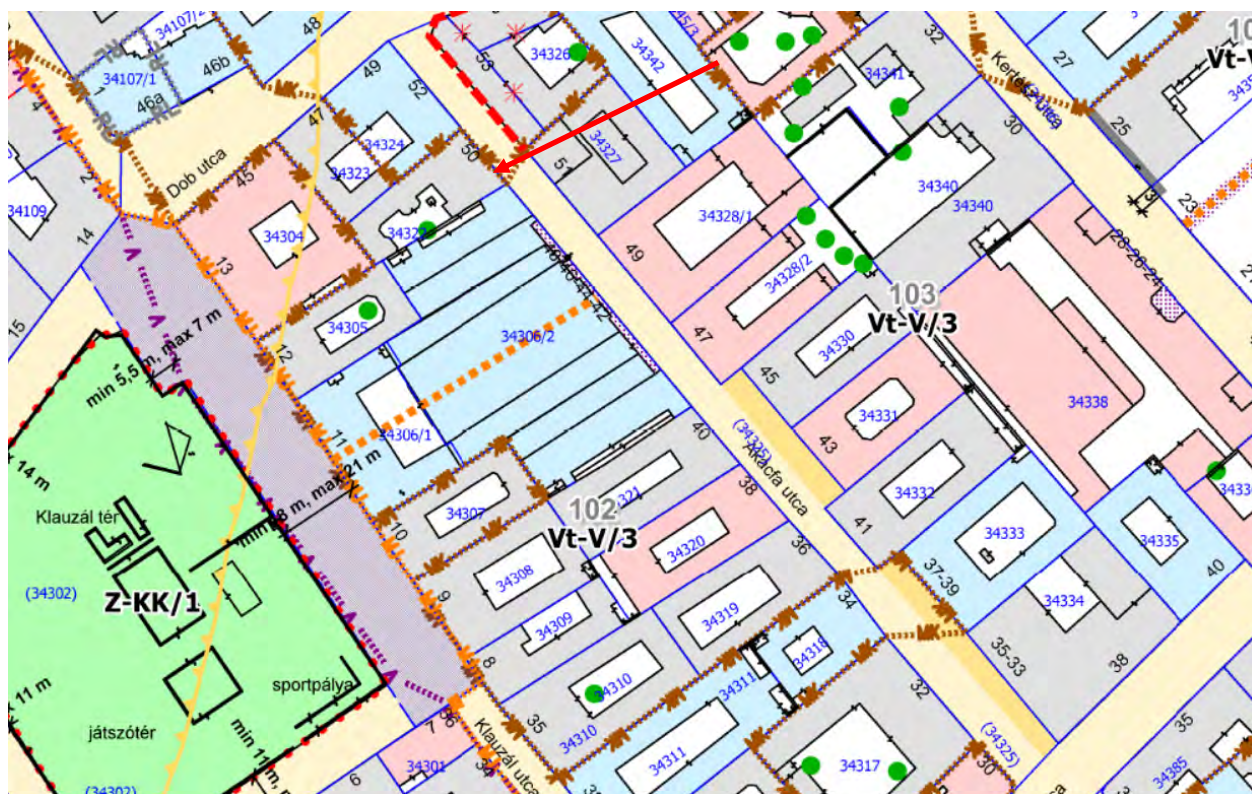
A kapott TAO módosítás feltehetőleg nem a végső, mert az eszmei hányad nem egyezik a tulajdoni lapon lévővel.

A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

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 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló rendelete szerint az ingatlan Vt-V/3 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya lakás, 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 (2,09 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve 48 825 fő (2025.jan.1.) – 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 előregedő 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 lakás állományával, 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 Belső Erzsébetváros nevű részén, a Akácfa utca 50. szám alatt lévő társasházban található, a Dob utca – Klauzál utca – Wesselényi utca és az Akácfa utca által

határolt tömbben helyezkedik el, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. Az Oktogontól mintegy 750 m távolságra, míg a Blaha Lujza tértől 700 m távolságra fekszik.

Az ingatlan nagyforgalmú, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, jellemzően a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal. Közvetlen szomszédságában helyezkedik el a Klauzál téri Vásárcsarnok.

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 553 m² nagyságú, közel téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik. A telken egy utcafronton álló, zárt sorú, „U” alakú beépítésű épület áll, egy belső udvarral.

A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt terület, minimális zöldfelülettel. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

1898-ban Bloch Leó és Holitscher Róbert építette 4 emeletes eklektikus lakóház. Hogy a telken korábban mi állt, nem tudni, erről semmilyen adatot nem őriz a Fővárosi Levéltár.

Építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt, felújítandó a belső falfelületek, lépcsőház, függőfolyosó, mind pedig a külső homlokzat. Az épület összességében felújítandó állapotú.

A társasház pince+fszt+4 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, egy lépcsőházas, liftes épület. Az épületben összesen 26 db albetét található.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva, földszint emelet között dongaboltozatos kialakítású
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: kétkarú műkö lépcső, kovácsolt vas korláttal
Homlokzatképzés	színezett
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt, minimális zöldfelülettel
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett, több helyen lehullott vakolattal
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	liftes épület
Fizikai állapot:	kb. 70%

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34322/0/A/6 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan, természetben több éve üresen áll, ennek nyoma meglátszik a lakáson. A lakás a belső udvaron keresztül érhető el.

A TAO szerint a lakás szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő és raktár helyiségekből áll. Természetben a lakás bejárata a konyhába vezet. A konyhából balra nyílik a tároló, fürdőszoba, kamra és raktár. Jobbra nyílik félszoba, ahonnan elérhető a szoba. A fürdőhelyiség WC-vel és zuhanyzóval felszerelt. A szoba ablaka a belső udvar felé néz. A nagyobb szobából egy másik bejárat is kialakításra került. Belmagasság: 3 m.

Komfortfokozata komfortos.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: gerébtokos régi fa szerkezet; udvari bejárati ajtó: felülvilágító, egyszárnyú, üvegezett, fa szerkezet. Lépcsőházi bejárati ajtó: egyszerű üvegezett fa szerkezet. Belső ajtók egyszerű fa szerkezetek. A belső nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett a vizes helyiségekben csempével ellátott
Padlóburkolat	szoba: nyomokban parketta, ill. betonozott. konyha: mettlachi, fürdő: betonozott, teljesen felújítandó állapotúak
Közműellátottság	feltételezzük, hogy közműves: víz, áram, gáz és csatorna van;
Közmű-mérők	1 db villany- és 1 db gázóra (feltehetőleg nem működnek)
Fűtés:	fűtése nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról
Melegvíz-ellátás	1 db villanybojler(feltehetőleg nem működik)
Áram-ellátás	nincs
Főzési lehetőség:	villanytűzhely (feltehetőleg nem működik)
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer van (működés közben nem vizsgáltuk)

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, nagyon lelakott állapotú, *jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.*

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, *hogy vakolat tégláig leerve, újravakolva, padozat felszedve, új padlóburkolatok készítve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékeztve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.*

Megjegyzés: Az ingatlanban lévő elektromos és épületgépészeti hálózat, az itt található tűzhely, vízmelegítő, valamint a közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO alaprajz szerint	korr. %	korr. alapter. m2
		m2	m2		
f.szt. 1.	konyha	8,30	7,72		
	közlekedő	0,70	0,61		
	tároló/raktár	1,10	1,00		
	szoba	10,50	10,55		
	szoba	22,80	23,62		
	fürdőszoba	4,00	4,05		
	tároló/kamra	1,70	2,10		
		49,10	49,65	100%	50
Lakás TAO szerinti alapterülete:					50
Lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:					50
Lakás értékelésben számolt alapterülete:					50

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A kialakult piaci helyzetet az MNB 2026 májusi lakáspiaci jelentése, az Eurostat friss adatai, a Duna house 2026. júniusi Barométere, index.hu, ingatlan.com, economix.hu és egyéb ingatlanportálok oldalai alapján mutatjuk be:

Az Eurostat friss adatai szerint az elmúlt évtizedben az EU-ban általánosan emelkedtek a lakásárak és bérleti díjak, de Magyarország példátlan mértékű növekedést produkált: 2015 és 2025 között a lakásárak 275%-kal, a bérleti díjak pedig 107%-kal nőttek. Ezzel hazánk nemcsak az uniós átlagot múlta felül, hanem az egész kontinens sereghajtója lett a megfizethető lakhatás terén.

Az Eurostat legfrissebb adatai szerint az elmúlt évtizedben az Európai Unióban jelentős mértékben emelkedtek a lakásárak és a bérleti díjak. A 2015 és 2025 harmadik negyedéve közötti időszakban az EU-s átlagos lakásár-emelkedés 63,6% volt, míg a bérleti díjak 21,1%-kal nőttek. Az adatokból azonban egyértelműen kirajzolódik, hogy Magyarország messze túlteljesítette az uniós átlagot – sőt, az egész kontinens élére került - derül ki az Eurostat friss adataiból.

A lakáspiac 2025–2026 fordulóján rendkívül erős áremelkedést és szerkezeti átrendeződést mutatott. 2025-ben a lakásárak nominálisan 23,5, reálértélemben 19%-kal nőttek, ami negyedszázados rekord. Az év végére az árak 22,5%-kal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet, vagyis a túlértékeltség tovább nőtt. A tranzakciószám 2025-ben még emelkedett, de 2026 első negyedévében már 18%-kal visszaesett, miközben a túlértékeltség 22,5%-ra nőtt, különösen Budapesten.

Az Otthon Start Program jelentősen átalakította a keresletet: Budapesten az elsőlakás-vásárlók aránya 25-ről 40%-ra ugrott, miközben a befektetők óvatosabbá váltak a gyenge hozamok és a túlértékeltség miatt. A program hatására a lakáshitelezés kiugróan bővült: 2025 végén 130%-os éves növekedés, 2026 elejére pedig a támogatott hitelek aránya 81%-ra nőtt. A hitelből vásárlók aránya történelmi csúcsra, 60% fölé emelkedett, a háztartások átlagosan 35 MFt hitelt vettek fel. 2026 márciusáig 33,2 ezer szerződés született, összesen 1 161 MdFt értékben.

A drágulás főként a használt lakások piacán jelent meg, míg az újlakások ára jóval visszafogottabban, 7,4%-kal nőtt. A keresleti fundamentumok – jövedelmek, bérleti díjak, piaci hitelképesség – jóval lassabban emelkedtek, így a lakáspiaci kereslet szintje nem tekinthető hosszú távon fenntarthatónak, amit az is erősít, hogy a vásárlók többsége nem piaci kamatozású, hanem Otthon Start hitellel lépett a piacra.

A 2026 első féléves adatok alapján a hazai lakáspiac egyre inkább a megfizethetőség határához érkezett. Június a májusi visszaesés után érdemi élénkülést hozott, a félév egésze azonban egyértelmű megtorpanást jelez: a forgalom, a kereslet és az árdinamika egyaránt a tartósan magas árszinthez való alkalmazkodást tükrözi.

A júniusi 9 862 tranzakció a májusi szintet 10,9%-kal haladta meg, a tavalyi júniusi értéktől viszont mindössze 0,5%-kal maradt el, éves alapon tehát gyakorlatilag stagnált a forgalom. A félév egészében 56 554 adásvétel zárult, ami 10,8%-kal marad el a tavalyi első félévtől, amikor még bővülő piac jellemezte a lakáspiaci folyamatokat. A márciusi átmeneti megugrást leszámítva az aktivitás az egész félév során visszafogott maradt.

A finanszírozási oldal, amely korábban a piac motorja volt, mára inkább követi, semmint húzza a keresletet. Ennek jelei a hitelpiacon is egyre inkább láthatók. A júniusi 222 MdFt-os jelzáloghitel-volumen éves alapon továbbra is jelentős, 54,5%-os bővülést mutat, üteme azonban az év eleji csúcsához képest érezhetően mérséklődik, a májusi szinttől pedig 12%-kal marad el. A lassulást a szerkezeti adatok is megerősítik: a budapesti átlagos hitelösszeg csökkent, a CSOK Plusz iránti kereslet országosan visszaesett.

Az árak alakulása a legbeszédesebb. Az országos lakásárindex nominál- és reálértéken is emelkedett, a növekedést azonban szinte kizárólag a panelpiac hajtja. A téglalakások piacán, valamint Budapest és Nyugat-Magyarország legtöbb szegmensében reálértéken gyakorlatilag stagnálás figyelhető meg. A drágulás tehát átlagban fennmaradt, de egyetlen szegmensre szűkölt – a széles körű, minden régiót érintő áremelkedés, amely tavaly jellemezte a piacot, megszűnt.

A piaci dinamika lassulását az értékesítési idők is visszaigazolják. A budapesti panel értékesítése számottevően lelassult: Budán egy év alatt 45 napról 81 napra nőtt az átlagos értékesítési idő, így a fővárosi panel, amely tavaly a leggyorsabban kelő szegmens volt, ma már lassabban értékesíthető, mint a vidéki. A keresletindex 64 ponton, gyakorlatilag a tavalyi júniusi szinten állt.

Összességében 2026 első fele a megfizethetőségi plafon jegyében telt: a magas árszint mellett visszaesett a forgalom, beszűkölt az árnövekedés és átrendeződött a vevői kör. Az eladói oldalon megindult az óvatos korrekció: nőtt az árcsökkenett hirdetések aránya, miközben egyes panelpiacokon már havi árcsökkenés is megjelent. A következő időszak kulcskérdése, hogy ez az egyelőre csak néhány piaci szegmensben látható kiigazodás átfordul-e az eladói árak érdemi korrekciójába az év második felében.

A fél éves kép ennél beszédesebb: 2026 első hat hónapjában összesen 56 554 adásvétel zárult, ami 10,8%-kal marad el a tavalyi első félév 63 390-es szintjétől. Egy évvel ezelőtt ilyenkor még éves alapon bővülő piacról számoltunk be; idén a tartósan magas árszint mellett a forgalom érdemi visszaesése jellemzi az év első felét, a márciusi átmeneti megugrást leszámítva, végig visszafogott aktivitással.

Az év eleji árrobbanás után látványosan átalakul a magyar lakáspiac: miközben a tranzakciószámok továbbra is magasak, az áremelkedés üteme megtorpant, a kereslet óvatosabbá vált, az egyre bővülő kínálat pedig ismét alkupoziációba hozza a vevőket. A legfrissebb piaci elemzések szerint már nem országos trendek, hanem a helyi sajátosságok, a reális árazás és a vásárlók egyre tudatosabb döntései határozzák meg, mely ingatlanokra lesz valódi kereslet, és melyek ragadhatnak hosszabb időre a piacon. Ingatlanpiaci helyzetjelentés az Indexen.

Országosan 0,6%-kal emelkedtek, Budapesten viszont 0,1%-kal csökkentek a lakásárak júniusban – derül ki az Ingatlan.com elemzéséből. Ezzel már harmadik hónapja tart az árcsökkenés a fővárosban. Utoljára hasonló, legalább három hónapos negatív sorozatra legutóbb több mint öt éve, 2020 őszén volt példa.

„A korábbi várakozásainkkal összhangban a lakásárak egyre erősebben alkalmazkodnak a fizetőképes kereslet korlátaival. Ez nem feltétlenül jelent mindenhol árcsökkenést, de a korábban látott rendkívüli áremelkedés érezhetően és látványosan lassul” – mondta Balogh László, az Ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Szerinte mivel jelenleg nincs olyan tényező, ami rövid időn belül jelentősen felpörgetné a keresletet, a konszolidáció folytatására lehet számítani a következő 3-6 hónapban is.

Ismét erősödik a vevők alkupoziációja

Az ingatlan.com adatai szerint a keresleti oldalon is egyértelmű fordulat látható. A vásárlók továbbra is jelen vannak a piacon, de jóval megfontoltabban döntenek, mint év elején, miközben az eladó ingatlanok száma hónapról hónapra emelkedik. Ez a két folyamat együtt fokozatosan visszaadja a kezdeményezést a vevőknek, ami az elmúlt évek egyoldalúan eladóközpontú piacához képest érezhető változást jelent.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás természetben üresen álló lakás. Alternatív hasznosíthatósága is lakás.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) értelmező rendelkezései alapján (91/A §):

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel;
- c) melegvíz-ellátással; és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. Szükség lakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

- b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;

- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
- e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata alapján (126. §.)

(1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, étkezést és mosogatást,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhelyhasználatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,
- e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

(2) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.

(3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) és e) pontja szerinti tevékenységek folytatását és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(4) A (3) bekezdés szerinti lakószoba hasznos alapterülete legalább 10 m² a legalább hét lakást tartalmazó lakóépületben.

(5) A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebbe az alapterületbe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

(6) A 30 m²-t meghaladó, de legfeljebb 80 m² hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m² hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni, amely a lakáson kívül is elhelyezhető, ha a lakás bejáratától közös használatú közlekedőn 10 méteren belül elérhető a tároló helyiség.

(7) A 80 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m² hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(8) A legfeljebb 30 m² hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m².

(9) A (8) bekezdés szerinti lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 × 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

6.4. 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

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

A 34322/0/A/6 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 50 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

- az épület felújítandó állapotú
- a lakás komfortos, teljes körűen felújítandó állapotú, jelenleg lakhatásra nem alkalmas
- a lakás ablakai belső udvarra néznek
- két bejárattal rendelkezik
- földszinti elhelyezkedés
- feltételezhetően a közműmérők cserélendők
- a Belső Erzsébetvárosban található, közvetlenül a Klauzál téri Vásárcsarnok mellett
- fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1073 Budapest, Akácfa u. 50. fszt. 1.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Lemeleti	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Kertész u. 2.em.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Klauzál tér 1.em.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Síp u. 17. fszt.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Wesselényi u. fszt.
HRSZ	34322/0/A/6					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kinálat)		kinálat	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat
Felép. red. ater. (m2)	50	55	51	50	54	47
Adásvétel / hird.ár (Ft)		69 000 000	59 900 000	66 000 000	79 000 000	79 900 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 35498948	ingatlan.com/ 35404519	ingatlan.com/ 35434441	ingatlan.com/ 35412191	ingatlan.com/ 35336205
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 382 404	1 254 545	1 174 510	1 320 000	1 462 963	1 700 000
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás, nem lakható	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, jó állapotú lakás, tartozik hozzá terasz	Átlagos állapotú házban, közepes állapotú lakás
Szint	fszt.	1.em.	2.em.	1.em.	fszt.	fszt.
Fűtési mód /extrák	nincs	gáz (HÉRA)	cserépkályha	gáz (konvektor)	gáz (konvektor)	gáz (konvektor)
Lift	Liftes	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Liftes	Liftes
Kilátás utcai / udvari	udvari	utcai	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+1	2+0	2+0	2+0	2+0	1+1
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kinálat időpontja		2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó	2026.08.hó
Infláció/kinálati korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 313 283	1 191 818	1 115 784	1 254 000	1 389 815	1 615 000
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	50	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt.	jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	Felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás, nem lakható	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -25%	jobb -25%
Fűtési mód / komfort fokozat	komfortos nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Alaprajzi elrendezés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-30%	-15%	-20%	-40%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	966 206	834 273	948 417	1 003 200	833 889	1 211 250
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					966 206 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					50 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					48 310 300 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					48 300 000 Ft	

6.5. Végző piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1073 Budapest, Akácfa utca 50. földszint 1. szám alatti
34322/0/A/6 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának becsült

Forgalmi értéke kerekítve:
48 300 000,- Ft, azaz negyvennyolcmillió-háromszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2026. augusztus 5.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK:

térképrészletek

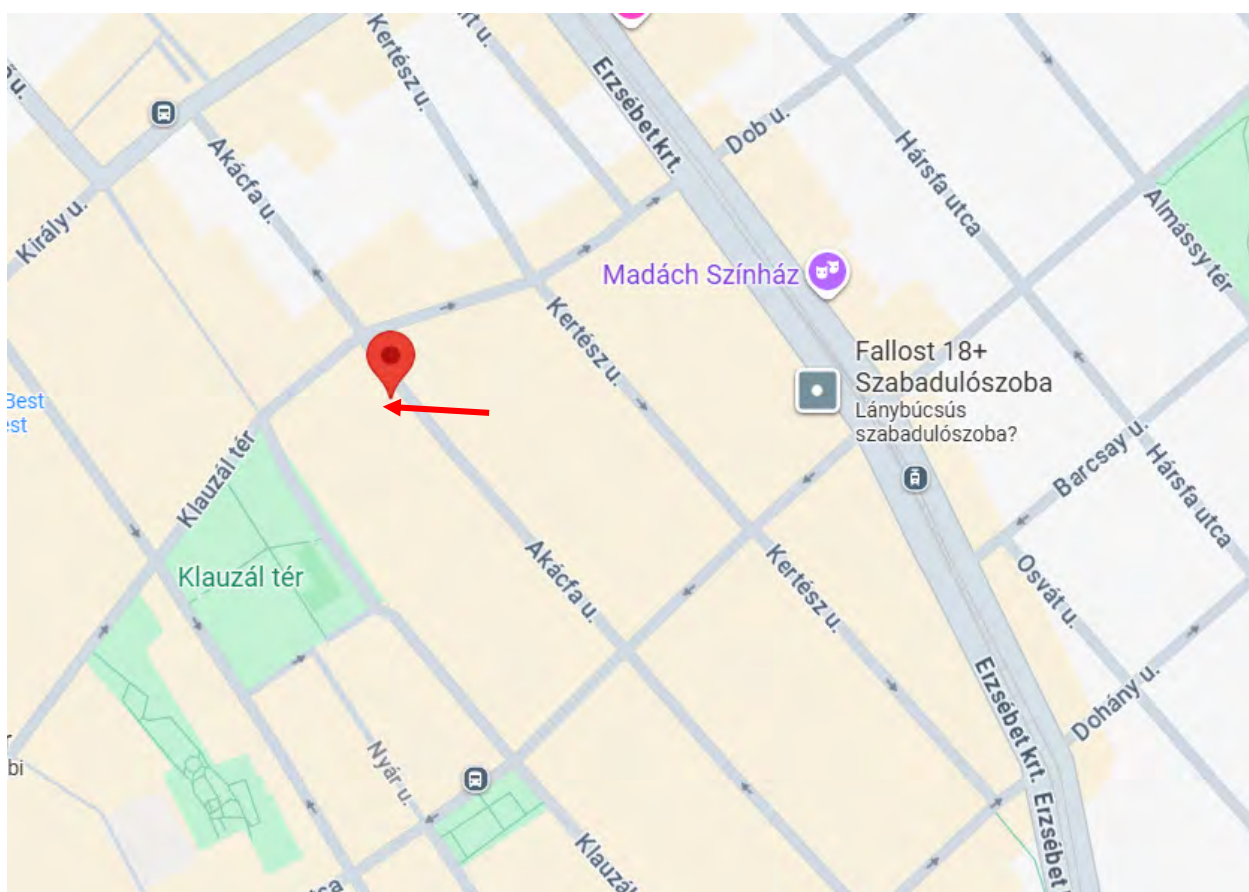
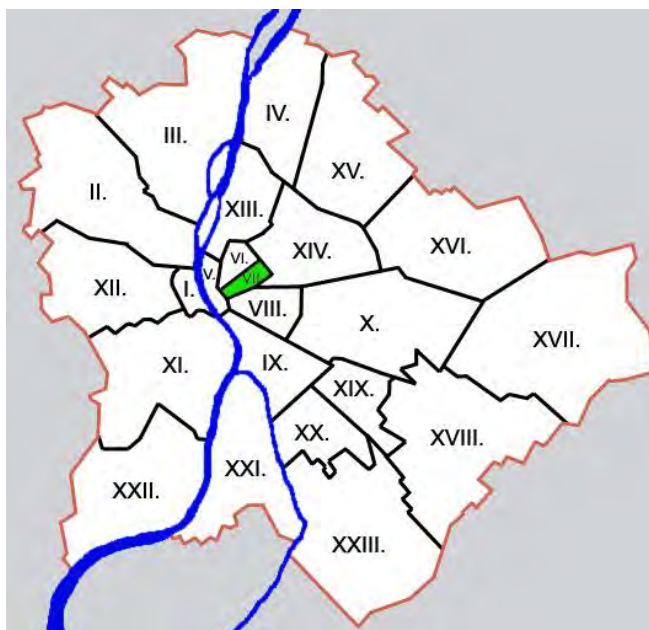
fotók

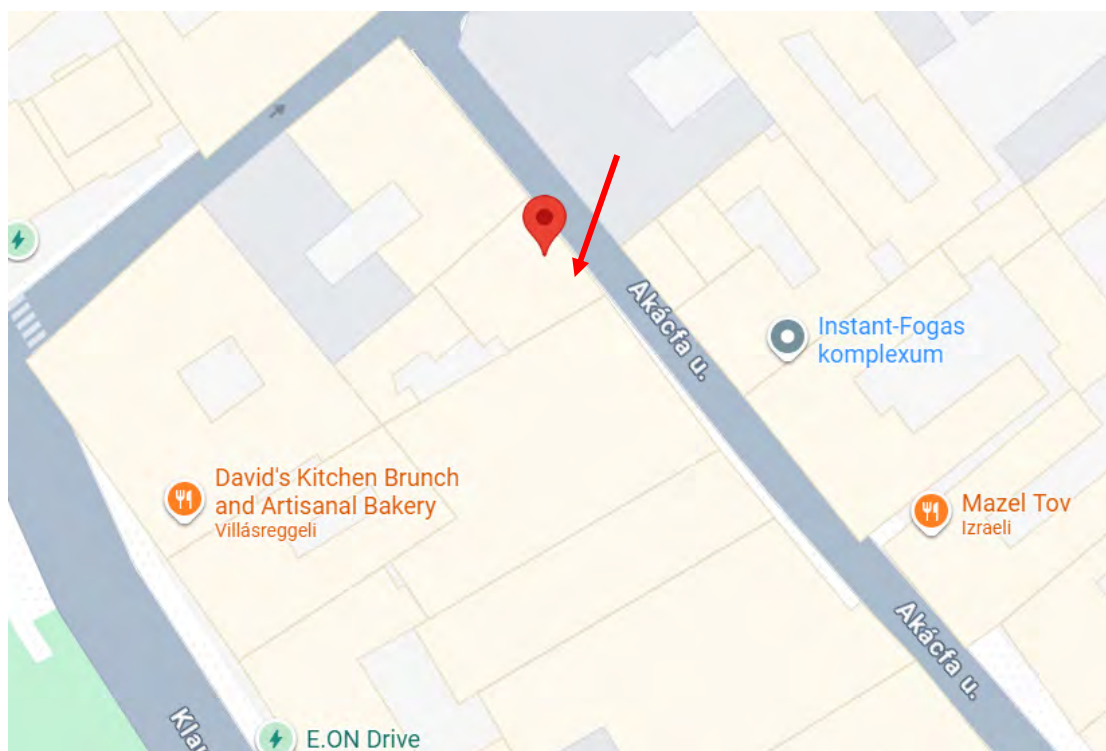
tulajdoni lap

alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2026.07.22.



utcakép - környezet



utcakép



épület főhomlokzata



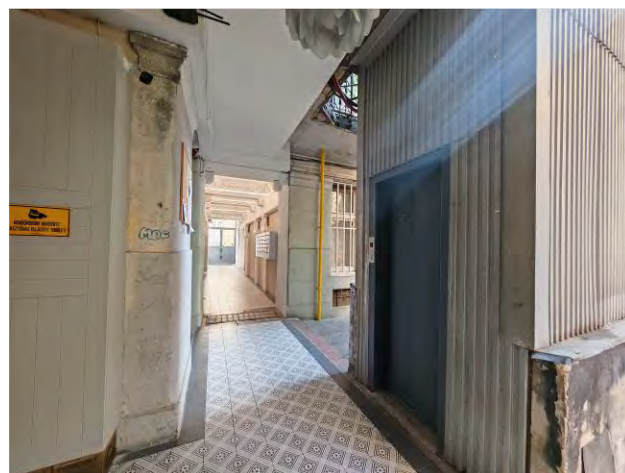
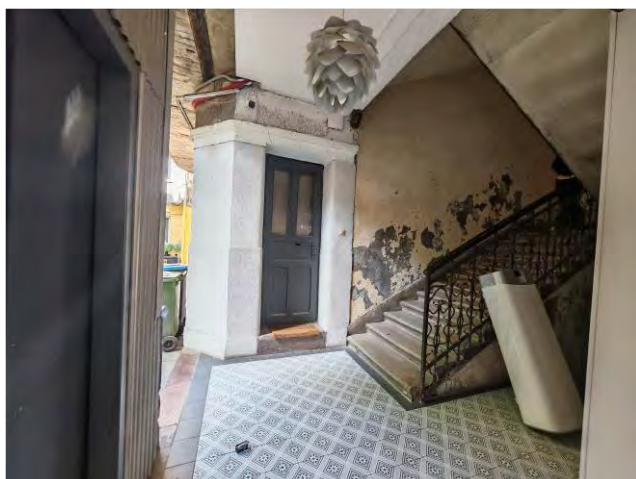
társasház bejárata



társasház bejárata



kapualj



főlépcsőház és lift



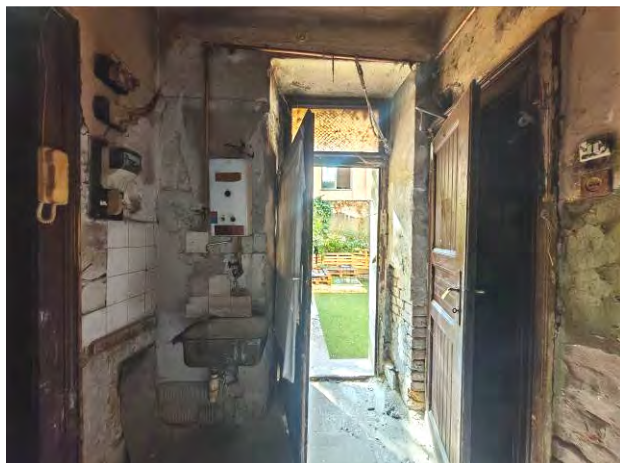
udvar



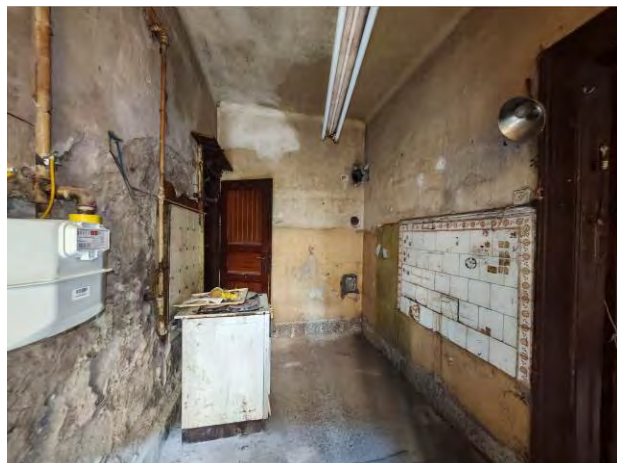
vizsgált ingatlan bejárata



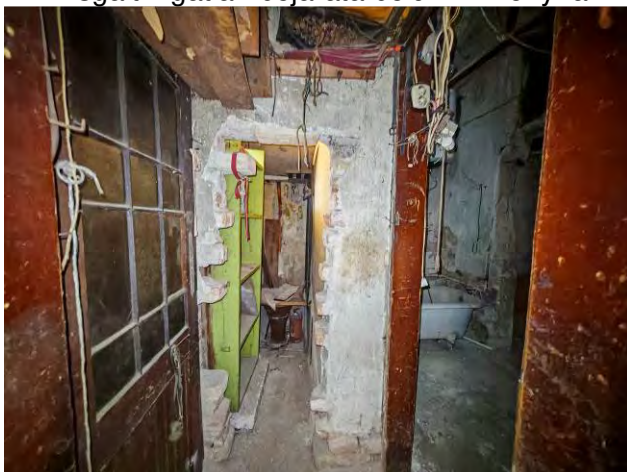
vizsgált ingatlan bejárata



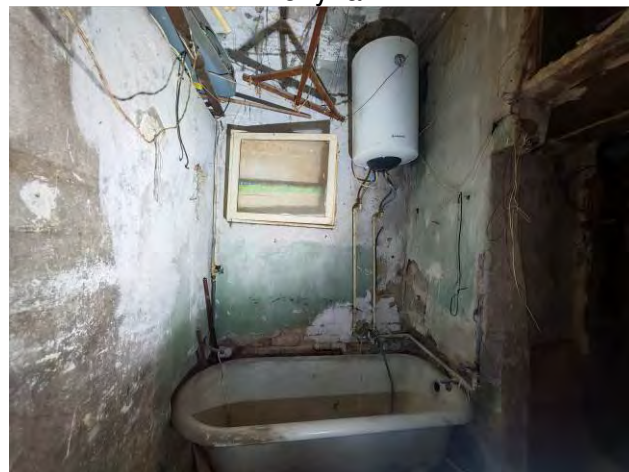
vizsgált ingatlan bejárata belülről - konyha



konyha



közlekedő és fürdőhelyiség



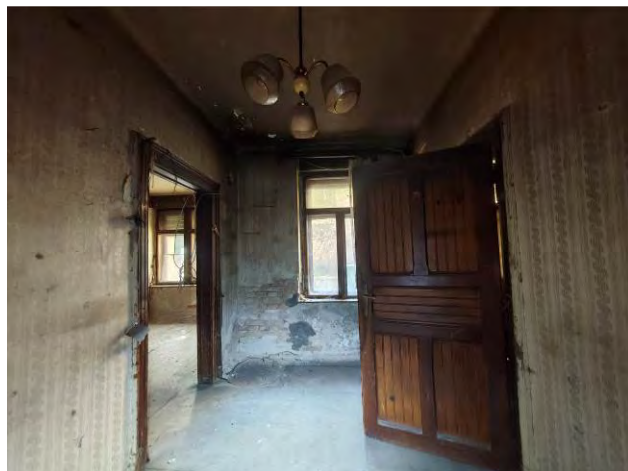
fürdőhelyiség



raktár



tároló



félszoba



félszoba



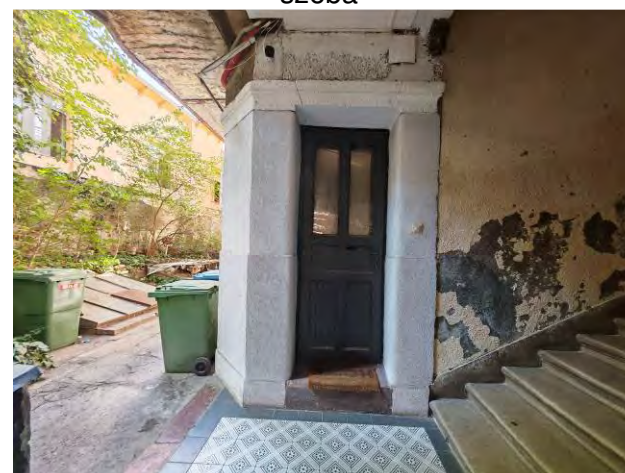
szoba



szoba



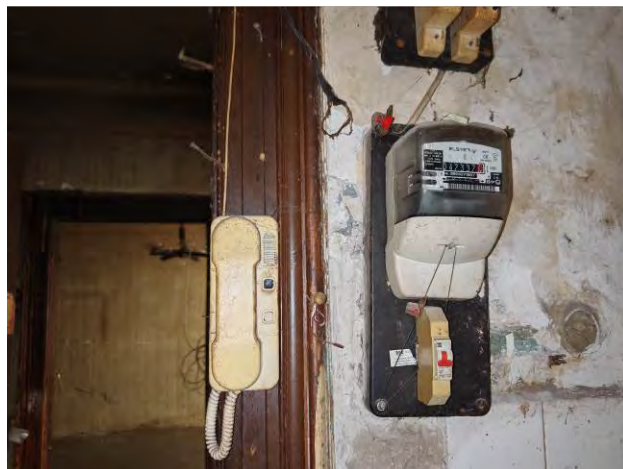
szobában kialakított második bejárat belülről



szobában kialakított második bejárat kívülről
(lépcsőház felé nyílik)



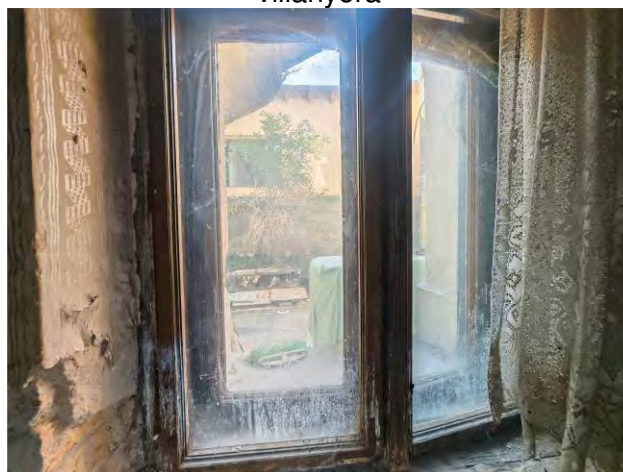
villanybojler



villanyóra



gázóra



ablak részlet



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyszonosító:
INYER/TULLAP/20260713/25055
2026.07.13



Oldal 1/3

Budapest VII ker.
Belterület, 34322/0/A/6 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII KER., AKÁCFA UTCA 50. FSZ. 1. AJTÓ
Budapest VII ker., Belterület, 34322/0/A/6

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
148406/1/2016/16.07.29

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	50	1	1	267/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
96156/1995/V.5.

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel
Név: VILKER ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VILKER, Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
90770/1/2002/00.01.19

⊗ Törölő határozat
81171/1/2005/00.01.19

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

ARWEN KERESKEDELMİ ÉS SZOLGÁLTATÓ BT tulajdonjog bejegyzés elutasítása
Név: TÁRSASHÁZ
Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VILKER, Akácfa utca 50.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
56262/1/2008/08.04.18

⊗ Törölő határozat
34260/1/2009/08.12.04

Elutasítás

társasház alapító okirat módosítás átvezetése valamint tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása
Név: IMMOFINANCE INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.
Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VILKER, Akácfa utca 50.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
56262/2/2008/08.04.18

⊗ Törölő határozat
34260/1/2009/08.12.04

Fellebbezés

sz. 56262/2008. számú határozat ellen
Név: IMMOFINANCE INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.
Jogosult címe: 1074 BUDAPEST VILKER, Akácfa utca 50.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37185/1/2009/08.12.04

⊗ Törölő határozat
45849/1/2009/08.12.04

Fellebbezés

34260/2009 sz. végzés ellen
Név: Horváth Tünde
Jogosult címe: 1072 BUDAPEST VILKER, Akácfa utca 50.

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260713/25055
2026.07.13

Oldal 2/3

Budapest VII. ker.
Belterület, 34322/0/A/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54716/1/2009/08.12.04	Ⓢ Törölő határozat 61306/1/2009/08.12.04
	Bírószáji jogorvoslati kérelem a Fővárosi Földhivatal 30603/2009 számú végzése ellen Név: Horváth Tünde Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 65304/1/2009/08.12.04	Ⓢ Törölő határozat 71759/1/2009/08.12.04
	Fellebbezés fellebbezés a 61306/2/2009 számú végzés ellen Név: Horváth Tünde Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 78397/1/2009/09.10.09	Ⓢ Törölő határozat 86734/1/2009/08.12.04
	Bírószáji jogorvoslati kérelem a Fővárosi Földhivatal 31841/2009 számú végzése ellen Név: Horváth Tünde Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50. 4/3.	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 105522/1/2012/12.08.01	Ⓢ Törölő határozat 111816/1/2012/12.08.28
	Fellebbezés A B5654/3/2012 számú határozat ellen. Név: TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 111816/1/2012/12.08.28	Ⓢ Törölő határozat 132002/1/2012/12.05.23
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása Név: TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.	
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 123556/1/2012/12.05.23	Ⓢ Törölő határozat 132002/1/2012/12.05.23
	Fellebbezés és társai, a 111816/1/2012 számú elutasító határozat ellen Név: Oravecz Győző Béláné, Születési név: Csizsek Margit, Születési év: 1941 Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.fsz.1.	
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44493/1/2016/15.08.18	Ⓢ Törölő határozat 44493/2/2016/16.02.08
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása és társai Név: Oravecz Győző Béláné, Születési név: Csizsek Margit, Születési év: 1941 Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.fsz.1.	

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260713/25055
2026.07.13

Oldal 3/3

Budapest VII ker.
Belterület, 34322/0/A/6 helyrajzi szám

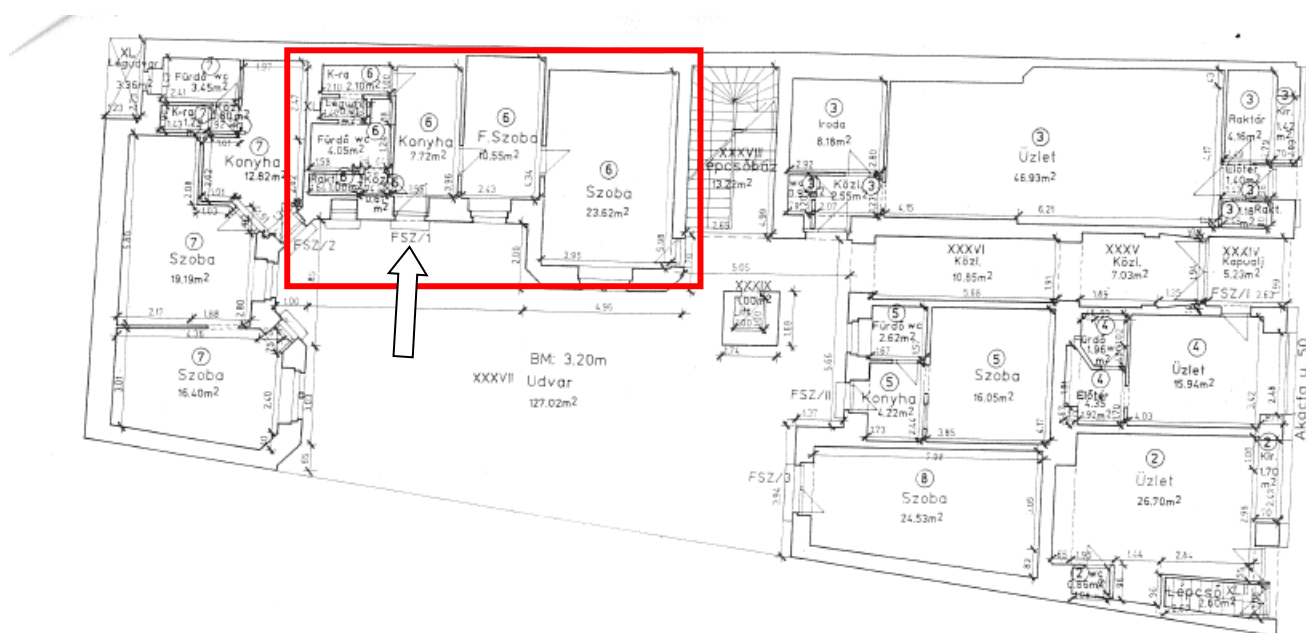
Folytatás az előző oldalról

12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51900/3/2016/16.02.25	⊗ Törölő határozat 104222/4/2016/16.07.29
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása és társai Név: Oravecz Győző Béláné, Születési név: Csizsek Margit, Születési év: 1941 Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50.fsz.t.1.	
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104222/4/2016/16.07.29	⊗ Törölő határozat 47300/1/2017/16.02.25
	Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása és társai Név: Oravecz Győző Béláné, Születési név: Csizsek Margit, Születési év: 1941, Anyja neve: Lászlófalvi Margit Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50. 5. em. 3.	
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104222/4/2016/16.07.29	⊗ Törölő határozat 47300/1/2017/16.02.25
	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása Név: Sebestyén Tamás Arnold, Születési név: Sebestyén Tamás Arnold, Születési év: 1990, Anyja neve: Glöckner Eszter Jogosult címe: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS, Dobó István utca 41.	
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104222/4/2016/16.07.29	⊗ Törölő határozat 47300/1/2017/16.02.25
	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása és haszonélvezeti jog bejegyzés iránti kérelem elutasítása Név: Horváth Tünde Irma, Születési név: Horváth Tünde Irma, Születési év: 1972, Anyja neve: Varga Irma Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Akácfa utca 50. IV/3.	

Az E-hiteles tulajdonlap-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

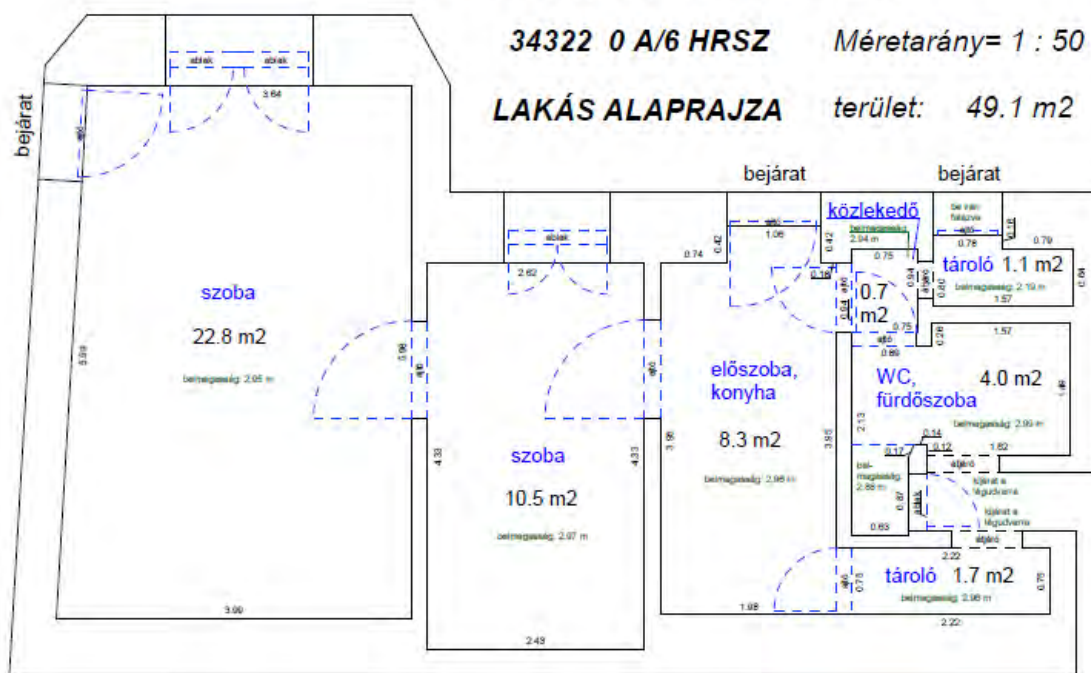
ALAPRAJZ



CIM: BP. VII. AKÁCFA U 50		FÖLDSZINT
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT		
MŰSZAKI TERVDOKUMENTÁCIÓ		HRSZ: 34322
M = 1:100	KÉSZÍTETTE: <i>Sófi Nagy</i>	UNIHOUSE KFT
1994 OKT.		BP. XII. KÉKGÖLYŐ U. 26-28

AKÁCFA UTCA 50. FÖLDSZINT 1.

34322 0 A/6 HRSZ Méretarány= 1 : 50

LAKÁS ALAPRAJZA terület: 49.1 m²

I.

Általános rendelkezés

A VII. Kerületi Önkormányzat 34322 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII., Akácfa u. 50. szám alatti, a VII. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá 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 értékesítve a majdani vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. trv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések.

Közös tulajdonban maradó részek:

- I. Telek: 553,00 m²
- II. Alapfalak, teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak
- III. közbenső födémek, burkolat nélkül, a zárófödém, koszirúk, kiváltók, pihenők, függőfolyosók burkolattal és korláttal, kémények az épület szigetelése
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függőereszcsonatornák, lefolyócsövek, egyéb bádogg fedések
- V. Utcai és udvari homlokzatok a lakázzatokkal, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, burkolatokkal és korlátokkal
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei a külön tulajdonú helyiségek, lakások ágvezetékeinek bekötéséig, a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai
- VIII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek csatlakozásáig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai, esővíz elvezető vezetékek és tartozékaik
- IX. Elektromos bekötéstől a vezetékek a külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei
- X. Gázbekötés alap- és felszálló vezetékei a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig

- 2 -

- XI. Bágodos szerekezetek a közös tulajdonú illetőségeknél
 XII. Lakatos szerkezetek a közös tulajdonú illetőségeknél

Pinceszint:

XIII.	tároló	4,34 m2
XIV.	tároló	2,81 m2
XV.	közlekedő	9,87 m2
XVI.	tároló	12,37 m2
XVII.	tároló	2,62 m2
XVIII.	tároló	5,98 m2
XIX.	tároló	112,00 m2
XX.	tároló	17,12 m2
XXI.	tároló	32,19 m2
XXII.	tároló	43,44 m2
XXIII.	lépcsőház	9,08 m2
XXIV.	tároló	1,53 m2
XXV.	tároló	1,70 m2
XXVI.	tároló	0,98 m2
XXVII.	közlekedő	1,50 m2
XXVIII.	tároló	1,10 m2
XXIX.	tároló	11,09 m2
XXX.	tároló	21,56 m2
XXXI.	tároló	7,59 m2
XXXII.	liftgépház	1,96 m2
XXXIII.	tároló	4,28 m2

Földszint:

XXXIV.	kapualj	5,23 m2
XXXV.	közlekedő	7,03 m2
XXXVI.	közlekedő	10,85 m2
XXXVII.	udvar	127,02 m2
XXXVIII.	lépcsőház	13,22 m2
XXXIX.	lift	1,00 m2
XL.	légudvar	3,36 m2
XLI.	légudvar	0,91 m2
XLII.	lépcső	2,60 m2

Félemelet:

XLIII.	lépcsőház	13,22 m2
XLIV.	függőfolyosó	28,87 m2
LXV.	WC	1,20 m2

I. emelet:

XLVI.	lépcsőház	13,22 m2
XLVII.	függőfolyosó	27,58 m2
XLVIII.	légudvar	2,84 m2

II. emelet:

XLIX.	függőfolyosó	27,58 m2
L.	lépcsőház	13,22 m2

- 3 -

III. emelet

LI.	lépcsőház	13,22 m ²
LII.	függőfolyosó	27,58 m ²

Tetőtér

LIII.	lépcsőház	13,22 m ²
LIV.	függőfolyosó	10,94 m ²
LV.	mosókonyha	14,54 m ²
LVI.	tároló	14,80 m ²
LVII.	tároló	25,97 m ²
LVIII.	tároló	1,46 m ²
LIX.	WC	1,17 m ²
LX.	tároló	1,17 m ²
LXI.	tetőtér	62,17 m ²
LXII.	tetőtér	101,96 m ²
LXIII.	közlekedő	7,98 m ²

Tető

LXIV.	lapostető	313,42 m ²
-------	-----------	-----------------------

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz tizezer/tizezer 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 nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek alkotórésze, - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint

1.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 1. számmal jelölt pincei műhely, mely áll: 2 műhely, raktár, mosdó, WC, összesen: 101,00 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 612/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-1 hrsz. alatt felvéve.

2.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 2. számmal jelölt fsz-i üzlet, mely áll: üzlet, WC, összesen: 28,00 m² alapterülettel, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 166/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-2 hrsz. alatt felvéve.

- 4 -

3.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 3. számmal jelölt fsz.-i üzlet, mely áll: üzlet, iroda, 2 raktár, előtér, mosdó, WC, összesen: 65,00 m² alapterülettel, a hozzá tartozó kirakattal, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 394/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-3 hrsz. alatt felvéve.

4.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 4. számmal jelölt fsz. I. ajtószámú üzlet, mely áll: üzlet, előtér, fürdőszoba, összesen: 22,00 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 134/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-4 hrsz. alatt felvéve.

5.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 5. számmal jelölt fsz. II. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, konyha, fürdőszoba, összesen: 23,00 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 138/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-5 hrsz. alatt felvéve.

6.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 6. számmal jelölt fsz. 1. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő, raktár, összesen: 50,00 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 299/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-6 hrsz. alatt felvéve.

7.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 7. számmal jelölt fsz. 2. ajtószámú öröklakás, mely áll: 2 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő, összesen: 54,00 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 325/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-7 hrsz. alatt felvéve.

8.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 8. számmal jelölt fsz. 3. ajtószámú öröklakás, mely áll: szoba, összesen: 25,00 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 148/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-8 hrsz. alatt felvéve.

9.

Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 9. számmal jelölt félelemez 3. ajtószámú öröklakás, mely áll: 3 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, közlekedő, összesen: 97,00 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 586/10.000 rész az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 34322/A-9 hrsz. alatt felvéve.

- 7 -

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1./ A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonosársak közös tulajdonában vannak, a tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasházi öröklakások, illetőleg a külön tulajdonában lévő helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakások és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, megosztani, megosztva másra átruházni, illetve tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

A tulajdonostársakat a külön tulajdoni illetőségekre előbérleti és elővásárlási jog nem illeti meg.

2./ Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A társasház öröklakásra és helyiségre a tulajdonostársakat elővásárlási vagy előbérleti jog nem illeti meg.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a ház belső rendje

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

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal - függetlenül az egyes közös helyiségek elnevezésétől és jelenlegi rendeltetésétől - fentiektől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A ház belső rendjére a közületi kezelésben lévő házingatlanokra mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a közgyűlés többségi határozattal eltérhet. A tulajdonostársak

- 8 -

abban is megállapodhatnak, hogy a többlethasználat arányában a használó tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4./ Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását. Közös tulajdonban lévő vagyonrészekben építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet, ez az építési és más hatósági engedélyt nem pótolja.

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

A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele.

Bármilyen tartószerkezet (alaptesteket, pincei- és felmenő falazatokat, födém szerkezeteket, lépcsőket, függőfolyosókat, erkélyeket, tetőszerkezetet) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhető.

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

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő részek fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A tulajdonostársak a fafödém szerkezetű épület 5 évenkénti kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodnak abban, hogy a vizsgálat elvégzését külön felhívás nélkül vállalják. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban vagy annak alapján elrendelt munkálatokat.

6./ Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezések, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

A közös képviselő képviseli a tulajdonközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatói jogok gyakorlója a közös képviselő.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédet is megbízhat a képviselet ellátásával. A közös képviselő e jogkörének korlátozása 3. személyekkel szemben hatálytalan.

11./ Egyéb rendelkezések

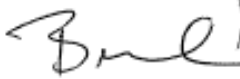
A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

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

Az alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Budapest, 1994. november


Főv. VII. Ker. Önkormányzat
képviseletében



Ellenjegyezte:


dr. NÉMETH SZILÁRD
magánügyvéd
2800 TATABánya Pf.: 1262
Tatabánya, Ifjúság út 34.
Tel./Fax: (06)-34/336-916



Budapesti 2. Számú Földhivatal

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY

Demeter Istvánné
BUDAKALÁSZ
Pomázi utca 46
2011



Ügyiratszám:97880/3/2014

Ügyiratszám:97880/3/2014

Tárgy : **társasházi alapító okirat
módosítása és tulajdonjog bejegyzés**

Kérjük, hogy válaszában a fenti
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni !

A Budapesti 2. számú Földhivatal Biltermann Zsuzsanna (1193 Budapest, Bocskai u. 36. sz.)
képviselésében eljárva Dr. Fadgyas Norbert ügyvéd (1193 Budapest, Bocskai u. 36.) társasház
alapító okirat módosítás és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme tárgyában meghozta a következő
döntést.

HATÁROZAT

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322 helyrajzi szám alatt felvett
II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON cím: - - - - tulajdonában lévő ingatlanra

II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ cím: 1070 BUDAPEST VII.KER. Akácfa utca 50.
társasház tulajdon javára társasház alapító okirat módosítása jogcímen (A különtulajdont a
34322/0/A/1 - 34322/0/A/24 számú különlapok tartalmazzák)
bejegyzem.

III/13. sorszám alatt: - (Társasház alapító okirat módosítás során a 34322/0/A/24. hrsz került
kialakításra.) szám alatti lakos

feljegyzem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett
II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1073 BUDAPEST VII.KER.
Erzsébet körút 6 tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: műhely , terület: 101 nm, észmei hányad: 588/10000, tulajdoni forma: önkormányzati,
egész szoba szám: 0, félshoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: műhely , terület: 101 nm, észmei hányad: 612/10000, tulajdoni forma: önkormányzati,
egész szoba szám: 0, félshoba szám: 0

megszüntettem.

Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. Levélcím: 1590 Budapest, Pf. 101 Telefon: (06 1) 422 4510 Fax:(06 1) 422 4511
E-mail: titkarsag2@foldhiv.hu Honlap: www.foldhivatal.hu

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett
II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban Selmeci Beatrix szül.: 1980 a.neve: Kátai Mária cím: 1052
BUDAPEST V.KER. Városház utca 16. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: üzlethelyiség , terület: 28 nm, eszmei hányad: 163/10000, tulajdoni forma: magán,
egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: üzlethelyiség , terület: 28 nm, eszmei hányad: 166/10000, tulajdoni forma: magán,
egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

megszüntetem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett
II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban ABSOLUT SALES GROUP KFT. cím: 1182 BUDAPEST XVIII.KER.
Vízakna utca 14. tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: üzlethelyiség , terület: 65 nm, eszmei hányad: 378/10000, tulajdoni forma: társasági,
egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: üzlethelyiség , terület: 65 nm, eszmei hányad: 394/10000, tulajdoni forma: társasági,
egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

megszüntetem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett
II/2. sorszám alatt: 1/1 hányadban Selmeci Beatrix Dolli szül.: 1980 a.neve: Kátai Mária cím: 1052
BUDAPEST V.KER. Városház utca 16.II.1./A. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: üzlethelyiség , terület: 22 nm, eszmei hányad: 128/10000, tulajdoni forma: magán,
egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: üzlethelyiség , terület: 22 nm, eszmei hányad: 134/10000, tulajdoni forma: magán,
egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

megszüntetem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett
II/6. sorszám alatt: 1/1 hányadban Szilágyi Szilvia szül.: 1981 a.neve: Kelemen Annamária cím: 1156
BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 17. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

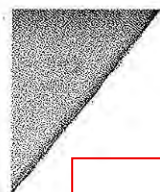
Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: lakás , terület: 23 nm, eszmei hányad: 134/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba
szám: 1, félszoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: lakás , terület: 23 nm, eszmei hányad: 138/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba
szám: 1, félszoba szám: 0

megszüntetem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett
II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1073 BUDAPEST VII.KER.
Erzsébet körút 6 tulajdonában lévő ingatlanra



Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 50 nm, eszmei hányad: 291/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 1

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 50 nm, eszmei hányad: 299/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 1

megszüntettem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett
II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban Németh Géza szül.: 1949 a.neve: Rittinger Etelka cím: 1073
BUDAPEST VII.KER. Kertész utca 8.II.12/a. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 54 nm, eszmei hányad: 314/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 54 nm, eszmei hányad: 325/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0

megszüntettem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett
II/2. sorszám alatt: 1/2 hányadban Bicskei Ferencné sz.név: Demjén Márta Zsuzsanna szül.: 1966
a.neve: Kahancza Márta cím: 1070 BUDAPEST VII.KER. Akácfa utca 50. fsz. 3. szám alatti lakos
II/3. sorszám alatt: 1/2 hányadban Bicskei Ferenc szül.: 1957 a.neve: Gál Margit cím: 1070
BUDAPEST VII.KER. Akácfa utca 50. fsz. 3. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 25 nm, eszmei hányad: 146/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 25 nm, eszmei hányad: 148/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

megszüntettem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/9 helyrajzi szám alatt felvett
II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban Simon Sándor József szül.: 1987 a.neve: Zubor Mária cím: 2200
MONOR Laposhegy - 2. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 97 nm, eszmei hányad: 565/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 3, félszoba szám: 0

átvezetem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 97 nm, eszmei hányad: 586/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 3, félszoba szám: 0

megszüntettem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34322/0/A/10 helyrajzi szám alatt felvett
II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban John Vincent Oliver Kelly szül.: 1972 a.neve: Olivia Hanly cím:
ÍRORSZÁG 4 ABBEYTOWN,BOYLE Co.Roscommon szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása: