

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1076 Budapest, Alpár utca 3. fszt. 8. alatti
33031/0/A/10 hrsz-ú,
lakás megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2025. május 26.

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	9.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.
5.2. A telek bemutatása	10.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	15.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 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:	1076 Budapest, Alpár utca 3. fszt.8
Helyrajzi szám:	33031/0/A/10
Megnevezése tul.lapon:	lakás
kapott adatszolgáltatás:	komfortos
természetben:	komfortos
Területe (tul.lap):	20 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 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
**1076 Budapest, Alpár utca 3. fszt. 8. alatti 33031/0/A/10 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

13 600 000,- Ft, azaz tizenhárommillió-hatszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

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:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

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

Budapest, 2025. május 26.

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, a társasház alapító okiratát megkaptuk, az annak mellékletét képező alaprajzot nem, ezért a lakást 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 nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
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, 2025. május 26.

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) költségéből 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 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 költség 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

A PM rendelet szerint „Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért 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: 2025.05.13.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2025.04.14)

Az ingatlant bejártuk, felmértük (alaprajzi vázlatot elkészítettük), a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2025.04.14. (E-hiteles teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1076 Budapest, Alpár utca 3. fszt.8		
(természetben:)	1076 Budapest, Alpár utca 3. fszt.8		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33031/0/A/10		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	20 m ²	eszmei hányad: 137/10000	
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33031/0/A/10 hrsz-ú, 20 m²-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 1 szobás, valóságban 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből áll, tehát Lakástörvény értelmében is komfortos lakásnak minősül.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1996.05.13), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

10./ A 33031/A/10 hrsz-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 10. számmal jelölt, földszint 8. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőszoba) 20,09 m² (kerekítve 20 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 137/10.000 hányadrész.

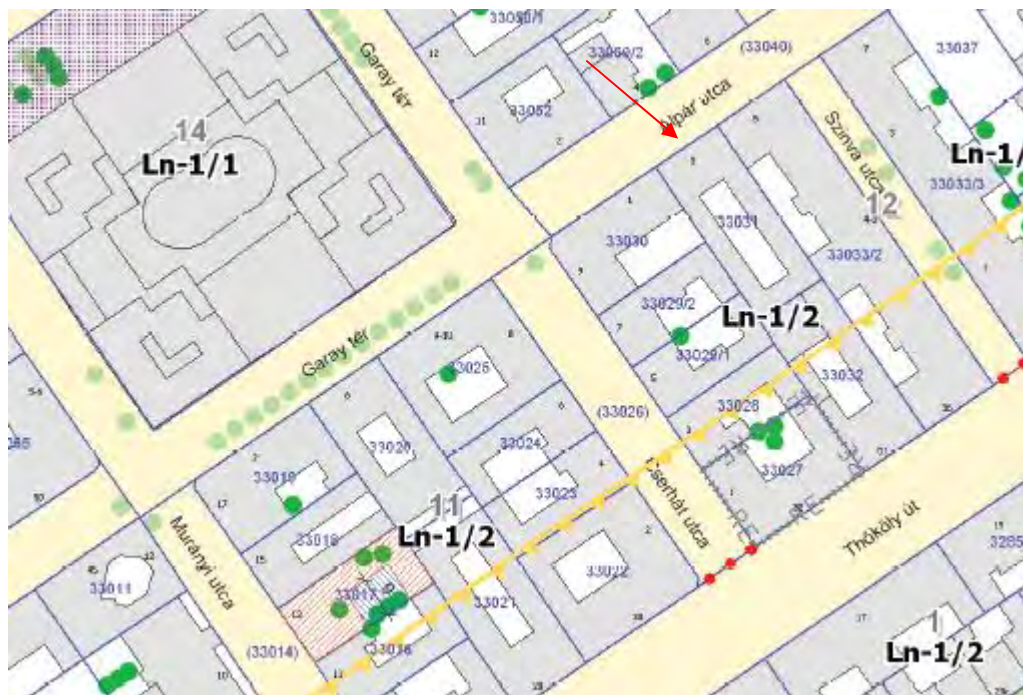
A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

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.

A lakás alaprajzi vázlatát elkészítettük mellékletben csatoltuk.

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 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 49 388 fő (2024.01.) – 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 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 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 Külső Erzsébetvárosban, a Dózsa György út közelében, az Alpár utca 3.sz. alatt lévő társasházban található, a Szinva és Garay utcák közti szakaszon, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. A Keleti pályaudvartól kb. 500 m távolságra fekszik.

Az ingatlan egyirányú forgalmú útszakaszon található, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbusszokkal, illetve elérhető az M2-es metró Keleti PU megállótól is.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, 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 742 m² térmértékű, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű, a kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A kis alapterületű belső udvar burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

1896-ban épült eklektikus lakóház. A kapu felett faragott zárókő, homlokzaton tagozatokban kagylódíszek, puttó- és fejdomborművek. Tervezőjéről és építőjéről nem őriz adatot a Fővárosi Levéltár

A társasház utcafronton álló, zárt sorú, keretes beépítésű, p+mfszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten 2 üzlet és közös tárolók vannak, a földszinten és a felsőbb szinteken lakások vannak, összesen 42 albetétből áll.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	nyereg- és félnyeregű, cserépfedés
Lépcső:	2 karú műkö lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	domborművekkel díszített kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap van
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33031/0/A/10 hrsz-ú, 20 m²-es lakás megnevezésű ingatlan természetben több éve már üresen áll, előzőleg is komfortos lakásként használták.

A lakás az épület oldalsó, egytraktusos szárnyában található, földszinti, D-i tájolású, de a szoba ablak világító udvarra néz. Bejárata az udvarról nyílik, 3 helyiségből áll, galériázott, fűtése jelenleg nincs, elvileg közös WC használata is biztosított (használhatóságáról nincs információ), tehát Lakástörvény értelmében is komfortos lakásnak minősül.

A lakás alaprajzát elkészítettük, a mért hasznos alapterület egyezik a tulajdoni lapon szereplővel, azaz kerekítve 20 m², belmagassága 3,60 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet; bejárati ajtó: egyszárnyú, felülvilágító, gerébtokos faszerkezet, előtte biztonsági ráccsal. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett ill. tapétázott; a falakon felszívódó nedvesedés látható, a konyha és fürdő részben csempézett
Padlóburkolat	szoba: hajópadló, korhadtt mozog; konyha: mozaiklap kopott töredezett, mindkettő cserére szoruló
Közműellátottság	közműves: víz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra, vízára van
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; konyhában mosogató+csaptelep van; melegvíz-ellátás jelenleg nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	villanytűzhely, működőképessége nem ismert
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer elvileg van

Fizikai állapot:

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

Teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, *hogy padozat felszedve, új padlóburkolatok készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékvezve; fűtés, melegvízellátás kialakítása.*

A fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető.

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, berendezések, valamint a közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

Hasznosíthatóság:

A 20 m²-es alapterület és az alaprajzi elrendezés belső átalakítást nem tesz lehetővé, esetleg komfortfokozat növelést. A 3,60 m-es belmagasság fekvő-galéria létesítését tette lehetővé.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
fszt.8	szoba	12,39			
	konyha	3,84			
	fürdőszoba	3,29			
		19,52	20,00	100%	20
TAO szerinti alapterület összesen:					20
felmérés szerinti alapterület:					20
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					20

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az év elején már elszabadult a lakáspiac. Kilöttek az árak, néhány nap alatt keltek el ingatlanok, egy-egy eladó lakásra pedig annyi érdeklődő volt, hogy a tulajdonosnak már le kell tiltania a telefonszámát, hogy ne kapjon több hívást vagy sms-t a potenciális vásárlóktól. Akik már kapcsolatban voltak az eladóval, azok egymásra licitálva próbálták megszerezni az ingatlant, és a végén az eredeti árhoz képest akár több millió forinttal is magasabb árat fizettek.

Balogh László, az ingatlan.com vezető elemzője szerint nem most kezdődött a drágulás.

2022 végén és 2023-ban nem pörgött igazán a lakáspiac, ennek megfelelően az árak sem nőttek drasztikusan. Az ingatlan.com árindeksze szerint 2023-ban éves szinten 2,7 %-kal emelkedtek az ingatlanárak. 2024-ben ez az érték országosan 7,8 % volt, Budapesten pedig 11,8 %. Az árak azonban nem 2024 végén szabadultak el, a drágulás már 2024 januárjában megindult, tavaly nyártól pedig felgyorsult.

A jelenség egy része tehát érzékelés kérdése. Azért is tűnik most annyira drasztikusnak az emelkedés, mert közel másfél éven keresztül nem változtak jelentősen a lakásárak, az elmúlt egy évben viszont ismét visszaállt a korábbi évek tendenciája. A tavalyi és az idei áremelkedéshez az is hozzájárult, hogy megnőtt a kereslet az ingatlanpiacon, ami szépen lassan elkezdte beérni a kínálatot. Balogh László szerint mostanra már szűkülő kínálatról beszélhetünk, ami azt jelenti, hogy a kereslet felszívja a piacon az elérhető ingatlanok jelentős részét.

A viszonylag alacsony 2023-as lakáspiaci forgalmat több minden is magyarázza. A 2022-ben kilövő, majd 2023-ban több mint 20 %-on tetőző infláció miatt a lakáshitel-kamatok is megugrottak. Ráadásul az emberek kevésbé költöttek, inkább megtakarítottak, befektettek. De nem csak a magas infláció miatt nem volt igazán vonzó opció az ingatlanvásárlás. Az ingatlanok értéke a visszafogott kereslet miatt csak lassan nőtt, miközben az állam nagyon kedvező kamatozású állampapírokat bocsátott ki, amik az ingatlanbefektetéseknél jóval magasabb hozamot garantáltak.

Ennek megfelelően a lakosság megtakarítással rendelkező része akkor inkább állampapírt vett, mint lakást.

2024-ben viszont mérséklődött az infláció, és habár az állampapírok még mindig piacon voltak, az emberek inflációs várakozásainak csökkenésével ismét elkezdett felpörögni a lakáspiac. 2024 vége felé az ingatlan.com szakértője szerint azért emelkedtek még tovább az árak, mert a piac elkezdte beárázni a 2025 elejére várt fokozott keresletet. Ez a jelek szerint meg is érkezett 2025 januárjában, az árakat pedig még feljebb tornázta.

Állampapír-örület

Ugyan már 2024-ben is érzékelhetően felpörgött a lakáspiac és emelkedtek az árak, az igazi örület 2025 januárjában érkezett meg. Az örület egyik kiváltója pedig minden valószínűséggel a kormány által kibocsátott Magyar Állampapír, azon belül is a Prémium Magyar Állampapír (PMÁP).

2025-ben több minden történik az állampapírokkal. Egyrészt a lakossági állampapírok közül csaknem 1800 milliárd forintnyi idén jár le, ez az összeg visszakerül a befektetőkhez. Másrészt a PMÁP esetében a korábbi 17,85–19,1 %-os hozam a január 20-i kamatfizetést követően leesett 3,95–5,2 %-ra, vagyis több mint 10 %-kal csökkent a hozama a prémium állampapíroknak.

Ebben a helyzetben sokan dönthettek úgy, hogy a kamat felvételét követően kiveszik a befektetésüket, hogy valamilyen jövedelmezőbb konstrukció után nézzenek, vagy akár, hogy elköltsék.

Balogh László szerint egyébként az ingatlanvásárlási roham alapját egyértelműen az képezi, hogy Magyarországon, a kelet-közép-európai régió országaihoz hasonlóan nagyon magas a saját lakásban élők aránya. Egy 2020-as Eurostat -felmérés szerint a magyarok 91,3 %-a lakik saját tulajdonú ingatlanban, míg Nyugat-Európában ez az arány 50-70 % környékén mozog. Aki egyszer saját ingatlanhoz jutott, az nem igazán szeretne visszaköltözni bérleménybe, aki pedig

albérletben lakik, az arra törekszik, hogy saját tulajdonú ingatlanja legyen. Itthon tehát hatalmas a kereslet az ingatlanokra, ennek pedig természetes következménye, hogy magasak az ingatlanárak. (forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2025/02/02>)

A 2025-es tavaszi hónapok ingatlanpiaci folyamatai világosan jelzik, hogy változott a helyzet, a befektetési célú vásárlások csökkennek, miközben újra megerősödik a saját célú lakhatás iránti kereslet. A Zenga legfrissebb keresési statisztikái alapján májusra látványosan átalakult a piac szerkezete, és ez nem csupán a tranzakciók számán, hanem a keresett ingatlantípusokon, méreteken és földrajzi preferenciákon is érzékelhető.

Visszahúzó befektetők, új fókuszban a lakhatás

Az ingatlanportál ügyvezetője szerint a keresések számának visszaesése mellett legalább ilyen fontos, hogy a keresési célok is átalakulnak. Míg az év elején még erőteljes befektetői aktivitás jellemezte a piacot, májusra egyre több kereső jelent meg, aki saját célra, lakhatási szándékkal keres ingatlant.

„Az adatainkból a keresésszám csökkenése mellett az is látszik, hogy az ingatlanpiaci kereslet szerkezete átalakulóban van és a lakhatási funkció újra előtérbe kerül.” – hangsúlyozta az ingatlankeresési preferenciákat az ügyvezető.

A vásárlók döntő többsége most felújított vagy újszerű, 2–3 szobás lakóingatlanokat keres, mégpedig maximum 50 millió forintos keretösszeggel. Ezzel szemben a felújítandó lakások iránti érdeklődés elenyésző, csupán 3 százalék pedig ezek ára jóval kedvezőbb.

Még mindig emelkednek a lakások árai

Bár a keresleti fókusz változott, az árak nem követték le látványosan ezt az átrendeződést. A zenga.hu adatai szerint:

- A használt lakások négyzetméterárai 26 százalékkal,
- A családi házak árai 10 százalékkal emelkedtek a tavalyi év hasonló időszakához képest.

Ez továbbra is azt jelenti, hogy a központban található ingatlanok négyzetméter ára egy millió fölött van. Pesten a kiemelt lakások már 1,5 milliós ár felett vannak állapottól függően. Budán az áremelkedés jelentősebb és megközelíti a kétmillió négyzetméter árat az ingatlanoknál. A kereslet továbbra is élénk maradt a megfelelő állapotú, azonnal költözhető ingatlanok iránt. A garzonok helyett most az 50–60 m²-es, illetve 80–100 négyzetméter, 2–3 szobás lakások a legnépszerűbbek.

Budapesti trendek, a belváros háttérbe szorul?

Érdekeség, hogy a belvárosi kerületek népszerűsége úgy tűnik csökkent. Bár továbbra is keresettek a jó lokalizációjú központi helyeken található lakások, amelyek nem a turista központokban vannak. Új fókusz is előtérbe kerül, a külsőbb, élhetőbb, jól közlekedő területek kerültek, amelyeknek a közlekedése is jó. A legtöbb keresés jelenleg a XIII., XI. és IV. kerületekre irányul. A IX. kerület tömbrehabilitációs része továbbra is kiemelt helyen szerepel a lakáskereső körében, nemcsak a kerület könnyű megközelíthetősége miatt. A sok és jó parkkal körbevett házak és a régi tömbrehabilitáció okos megoldásaival egy élhető és családközpontú kerületet talál, aki a városi életet szereti, de nyugodt életvitelben.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, komfortosként nyilvántartott, de jelenleg fűtés nélküli, az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága is lakás, esetlegesen komfortosítás lehetőségével.

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) közművesítetttsége;
- 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) közművesítetttséggel (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) közművesítetttséggel;
- 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) közművesítetttséggel (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 légterben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata alapján *8 négyzetméterre növekedett az építhető lakószoba minimális alapterülete. Továbbá nem különböztetünk már meg félszobát és szobát, hanem mindkettőre a lakószoba elnevezés használatos.*

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. A pontos házszám közzlése 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: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejlesztetőség, környezeti ártalmak stb.

A 33031/0/A/10 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 20 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelen állapotában lakhatásra, ill. egyéb hasznosításra nem alkalmas, csak a piaci módszert alkalmazzuk és ezért 5 adatot vontunk be az összehasonlításba.

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

- világító udvarra néző, udvarról nyíló lakás
- az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas
- fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető
- teljes felújítást igényel, ami azt jelenti, hogy padozat felszedve, alászigetelve új padlóburkolatok készítv; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetése; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.

Megjegyzés: az ingatlan teljes felújítást igénylő műszaki állapotú, komfortosként nyilvántartott lakás. Hasonló állapotú ingatlanok kínálata nem jellemző, ezért az összehasonlító adatok is eltérnek a vizsgált ingatlantól. Így a vizsgált ingatlan esetében a műszaki állapot miatt indokolt és szükségszerű az átlagot meghaladó mértékű korrekciók alkalmazása.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1076 Budapest, Alpár u.3. fszt.8.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Murányi u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Marek u. fszt.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Izabella u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dob u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Hernád u. fszt.
HRSZ	33031/0/A/10					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	20	23	24	22	24	27
Adásvétel / hird.ár (Ft)		31 000 000	28 000 000	34 900 000	35 900 000	38 900 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 34725328	ingatlan.com/ 34642859	ingatlan.com/ 34750259
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 407 486	1 347 826	1 166 667	1 586 364	1 495 833	1 440 741
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1896	1910	1920	~1900	~1900	~1900
Állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú, lakható lakás (zuh+WC)	Átlagos állapotú házban, jó-közepes, lakható állapotú lakás (zuh+WC)	Átlagos állapotú házban, jó-közepes, lakható állapotú lakás; zuh+WC,	Átlagos állapotú házban, jó-közepes, lakható állapotú lakás; zuh+WC	Jó állapotú házban, jó, lakható állapotú lakás; zuh+WC, galériás
Szint	földszint	fszt.	fszt.	fszt.	fszt.	fszt.
Fűtési mód /extrák	nincs	inverteres klíma	gázkonvektor	gázkonvektor	elekt. fűtőpanel	gázkonvektor
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	világító udvarra néz	udvari	udvari	utcai	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2024.08.hó	2024.09.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	5%	5%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 389 763	1 415 217	1 225 000	1 665 682	1 346 250	1 296 667
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Építési kor	1896	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	Lift nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	20	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	világító udvarra néz	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Fizikai állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú	jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%
Komfort fokozat / fűtési mód	komfortos nincs	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-50%	-50%	-55%	-55%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	677 729	707 609	612 500	749 557	605 813	713 167
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					677 729 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					20 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					13 554 580 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					13 600 000 Ft	

* fszt-i lakás, liftért nem korrigáltunk

6.5. Végző piaci érték megállapítása

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
1076 Budapest, Alpár utca 3. fszt.8. alatti 33031/0/A/10 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

13 600 000,- Ft, azaz tizenhárommillió-hatszáz ezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2025. május 26.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz
Társasház Alapító Okirat kivonata

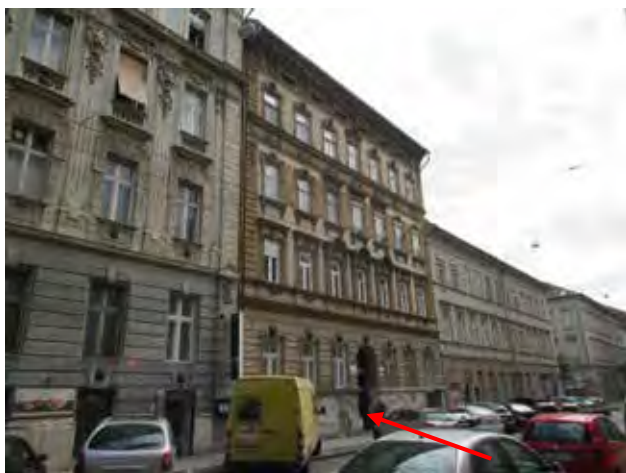
Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2025. 05.13



utcakép – környezet



utcakép – társasház bejárata



kapualj



belső udvar





lakás bejárata



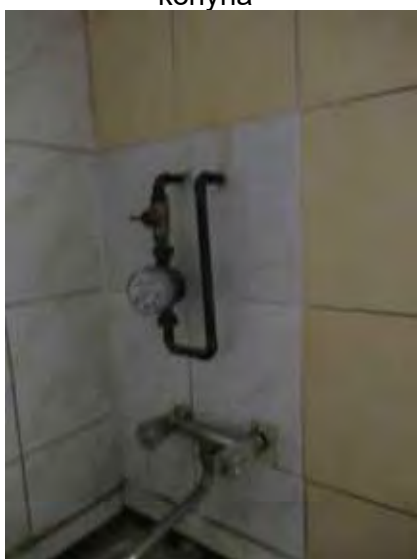
konyha



konyha



konyha feletti galéria



konyha / vízóra



fürdőszoba



szoba



szoba - galéria



lakásból nyíló világító udvar



világító udvar teteje

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírva:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szeri

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/107504/2025

2025.04.14

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33031/0/A/10 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. - Alpár utca 3. földszint, ajtó:8.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/rész	eszmei hányad	tulajdoni forma
Lakás	20	1 0	137/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 107312/1996/9.15,
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/3.27.
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 8.

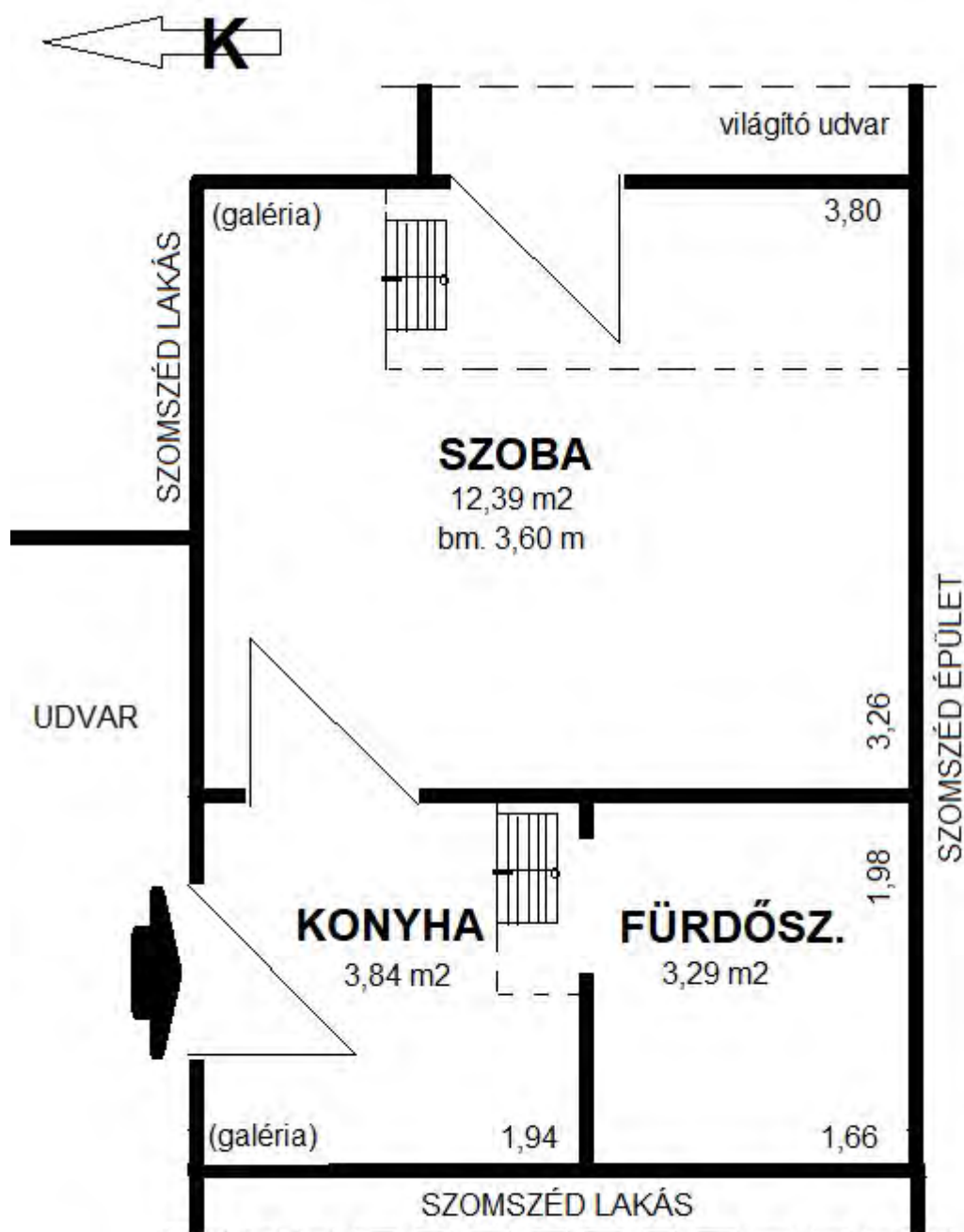
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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 – mért:



Társasház Alapító okirat kivonata:

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Évesítés időpontja	1996-05-15
Évesítés helye	1073/2
Évesítés munkatársa	

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

DOKUMENTÁCIÓ

BP.VII. ALPÁR U. 3.
(Hrsz.: 33031)

Évesítés időpontja	1996-05-13
Évesítés helye	1073/2
Évesítés munkatársa	

1996. MÁJUS 13.

Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

Aláírólap

A Budapest VII. Ker. Alpár u. 3. sz. Ingatlan Társasházi Alapító Okiratának dokumentációját készítette:

- A dokumentáció jogi részét:

211. sz. Ügyvédi Iroda

Budapest, XIV. Cházár A. u. 19.

Dr. Szabó Gábor

ügyvéd

DR. SZABÓ GÁBOR

ÜGYVÉD

211. SZ. Ü. I. S. 142-8201

1148 BP. CHÁZÁR A. U. 19

- A dokumentáció műszaki részét:

COMPLAN Stúdió Kft.

Budapest, XIII. Csernakom u. 4.

Hamberger György

OKI városg. Q. mérnök

COMPLAN STÚDIÓ

Tervező és Szervező Kft.

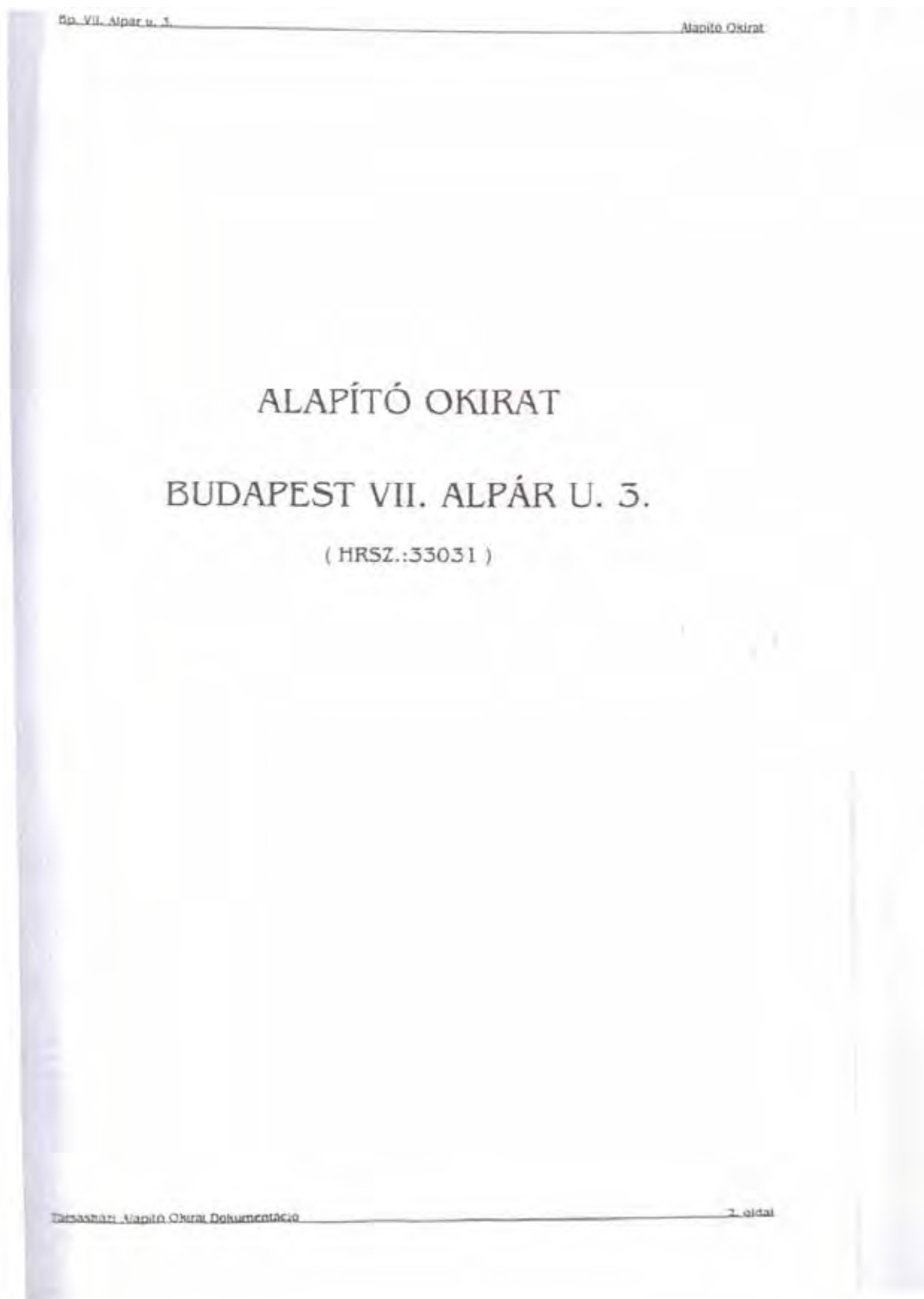
Horváth Mihály

ügyvezető

Budapest, 1996. május 13.

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

1. oldal



00_VII_Alpár u. 3.

Alapító Okirat

Társasházi Alapító Okirat

olyan 42. albetétes lakóépületből, melyet a Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzata társasházzá alakít át, a vonatkozó törvények és rendeletek szerinti elidegenítés céljára.

I. Általános rendelkezések

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzata a Budapest VII. ker. 268 számú tulajdoni lapon, a 33031 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest. VII. ker. Alpár u. 3. sz. alatt lévő 742 m² alapterületű, a

Budapest Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

(székhely: Budapest VII. Erzsébet körút 6.)

tulajdonában álló házingatlant,

az 1993. évi CXIII. és az 1994. évi XVII. törvényekkel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, illetőleg a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 1995. (II. 3.) számú rendelete alapján az 1. szám alatt mellékelt műszaki leírás és a 2. szám alatt mellékelt felmérési tervrajzok szerint:

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház külön tulajdonú albetétei - jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - mint öröklakások, és nem lakás célú albetétek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az társasház alapításakor, az Önkormányzat tulajdonában maradnak, már mint önálló ingatlanok, majd a fenti, vonatkozó törvények, és helyi rendelet alapján értékesítve, a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi I. tv. rendelkezései, és jelen alapító okiratban foglaltak együttesen szabályozzák.

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

3. oldal

Dó. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

II. Közös tulajdonok

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a felmérési terveken I.-XXIV. sz. alatt feltüntetett és a 2. szám alatt mellékeit műszaki leírásban körülírt telek, építményrészek, helyiségek, és egyéb területek, valamint berendezések és felszerelések.

A közös tulajdon 10.000 / 10.000 -red, azaz tízezred - tízezerred rész közös tulajdoni hányadból áll.

A közös tulajdonba kerülő vagyont részek leírása

I.	Telek	742,00 m ²
- Pincészet:		
II. / 1-3	pincei közlekedők	61,66 m ²
III. / 1-13	pinceterekek	137,93 m ²
IV.	pincei tárolók	10,22 m ²
VIII. / 1	melékülépcsőház	7,98 m ²
XII.	előtér	2,07 m ²
- Földszint:		
V.	kapubejáró	17,47 m ²
VI.	udvar	182,64 m ²
VII. / 1	főlépcsőház	18,60 m ²
VIII. / 2	melékülépcsőház	8,94 m ²
IX. / 1	közös WC	9,80 m ²
XI.	pincebejáró	3,87 m ²
XIII.	lépcsőalj	2,50 m ²
XIV. / 1-5	légakna	19,88 m ²
- I. emelet:		
VII. / 2	főlépcsőház	17,90 m ²
VIII. / 3	melékülépcsőház	8,44 m ²
IX. / 2	közös WC	9,79 m ²
X. / 1	függőfolyosó	82,40 m ²
- II. emelet:		
VII. / 3	főlépcsőház	17,90 m ²
VIII. / 4	melékülépcsőház	9,03 m ²
IX. / 3	közös WC	10,83 m ²
X. / 2	függőfolyosó	82,76 m ²
- III. emelet:		
VII. / 4	főlépcsőház	17,90 m ²
VIII. / 5	melékülépcsőház	9,03 m ²
IX. / 4	közös WC	10,83 m ²
X. / 3	függőfolyosó	82,76 m ²
- Padlás szint:		
XV.	padlástér	470,83 m ²
XVI.	padlásfeljáró	2,50 m ²

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

3. oldal

Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

- XVII. Az épület függőleges teherhordó és határoló szerkezetei (alapozások, falszerkezetek)
- XVIII. Az épület vízszintes teherhordó és határoló szerkezetei (földemek, kiváltók, erkélyszerkezetek)
- XIX. A teljes tetőszerkezet (fa tartószerkezet, hejialás, bádorgozás, ereszek, kémény és falszegélyek, függő és lefolyócsatornák)
- XX. Az épület rendeltetésszerű használatához tartozó hő- és hangszigetelések.
- XXI. A vízszintes és függőleges közlekedésre szolgáló szerkezetek és tartozékaik (lépcsők, folyosók, korlátok)
- XXII. Vízszintes és függőleges - a közös területekhez tartozó - burkolatok és felületképzések (vakolatok, lábazatok, falburkolatok)
- XXIII. Nyílászárók tartozékaikkal, lakatosszerkezetekkel és minden egyéb az épület rendeltetésszerű működtetéséhez és biztonságos használatához valamint az eredeti, ill. a meglevő műszaki állapotának megfelelő szerkezetek és tartozékok.
- XXIV. Víz, csatorna, elektromos és gáz fővezetékek, gépészeti berendezések a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeinek leágazási pontjáig, ill. a fogyasztásmérő óráig.

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

3. oldal

Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

III. Külön tulajdonok

Az egyes külön tulajdonú albetétek (öröklakások és nem lakás célú külön tulajdonú helyegységcsoportok) leírása után a feltüntetett tulajdoni hányadok az ingatlan mindenkorai tulajdonosát : a földrészleiből és a részletezett közös építményrészekből, berendezésekből és felszerelésekből megillető észmei hányadrészt ünteti fel.

Az egyes társasházi albetétek, (felszerelésükkel együtt) az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasházi külön tulajdoni illetőségek, melyeknek elválaszthatatlan alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyontársaságokból az albetéthez tartozó közös tulajdoni hányadrész.

- Pínceszint -

1./ A 33031/A/1 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 1. számmal jelölt, utcai bejáratú, pínceszinti, **Ü-1. számú** üzlethelyiség 1. üzlettel és a hozzátartozó mellékhelyiséggel (raktár, előter, WC) **54,08 m²** (kerekítve 54 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontársaságokból **370/10.000.** hányadrész.

2./ A 33031/A/2 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 2. számmal jelölt, utcai bejáratú, pínceszinti, **R-2. számú** raktár 3 raktárhelyiséggel, **61,63 m²** (kerekítve 62 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontársaságokból **421/10.000.** hányadrész.

- Földszint -

3./ A 33031/A/3 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 3. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC) **54,89 m²** (kerekítve 55 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontársaságokból **374/10.000** hányadrész.

4./ A 33031/A/4 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 4. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, kamra, fürdőszoba, WC) **56,12 m²** (kerekítve 56 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontársaságokból **383/10.000** hányadrész.

5./ A 33031/A/5 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 5. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiséggel (konyha) **21,33 m²** (kerekítve 21 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontársaságokból **146/10.000** hányadrész.

6./ A 33031/A/6 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 6. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőfülké) **22,51 m²** (kerekítve 23 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontársaságokból **154/10.000** hányadrész.

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

3. oldal

Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

7./ A 33031/A/7 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 7. számmal jelölt, földszint 5. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha) 25,11 m² (kerekítve 25 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 171/10.000 hányadrész.

8./ A 33031/A/8 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 8. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőszoba) 26,69 m² (kerekítve 27 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 182/10.000 hányadrész.

9./ A 33031/A/9 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 9. számmal jelölt, földszint 7. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőszoba) 20,79 m² (kerekítve 21 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 142/10.000 hányadrész.

10./ A 33031/A/10 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 10. számmal jelölt, földszint 8. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőszoba) 20,09 m² (kerekítve 20 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 137/10.000 hányadrész.

11./ A 33031/A/11 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 11. számmal jelölt, földszint 9. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha) 23,16 m² (kerekítve 23 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 158/10.000 hányadrész.

12./ A 33031/A/12 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 12. számmal jelölt, földszint 10. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, fürdőszoba) 39,36 m² (kerekítve 39 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 269/10.000 hányadrész.

- I. emelet -

13./ A 33031/A/13 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 13. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú 2 szobás, 1 felszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC) 76,26 m² (kerekítve 76 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 520/10.000 hányadrész.

14./ A 33031/A/14 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 14. számmal jelölt, I. emelet 12. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (előszoba, konyha, fürdőszoba, WC) 57,52 m² (kerekítve 58 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 392/10.000 hányadrész.

Társasági Alapító Okirat Dokumentáció

7. oldal

Üb.: VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

Albetét	Üzlet/Lakás	Alapterület m ²	Szobaszám	Tulajdoni hányad
1.	Üzlet.1	54,08		370 / 10.000
2.	Raktár.1	51,63		421 / 10.000
3.	Fszt.1.	54,89	2	374 / 10.000
4.	Fszt.2.	56,12	2	383 / 10.000
5.	Fszt.3.	21,33	1	146 / 10.000
6.	Fszt.4.	22,51	1	154 / 10.000
7.	Fszt.5.	25,11	1	171 / 10.000
8.	Fszt.6.	26,69	1	182 / 10.000
9.	Fszt.7.	20,79	1	142 / 10.000
10.	Fszt.8.	20,09	1	137 / 10.000
11.	Fszt.9.	23,16	1	158 / 10.000
12.	Fszt.10.	39,36	2	269 / 10.000
13.	Lem.11.	76,26	2,5	520 / 10.000
14.	Lem.12.	57,52	2	392 / 10.000
15.	Lem.13.	21,24	1	145 / 10.000
16.	Lem.14.	22,80	1	156 / 10.000
17.	Lem.15.	24,57	1	168 / 10.000
18.	Lem.16.	26,56	1	181 / 10.000
19.	Lem.17.	20,66	1	141 / 10.000
20.	Lem.18.	20,40	1	139 / 10.000
21.	Lem.19.	23,55	1	161 / 10.000
22.	Lem.20.	38,98	2	266 / 10.000
23.	Lem.21.	69,37	2,5	473 / 10.000
24.	Lem.22.	68,72	2	469 / 10.000
25.	Lem.23.	23,21	1	158 / 10.000
26.	Lem.24.	24,75	1	169 / 10.000
27.	Lem.25.	23,13	1	158 / 10.000
28.	Lem.26.	28,92	1	197 / 10.000
29.	Lem.27.	22,56	1	154 / 10.000
30.	Lem.28.	22,11	1	151 / 10.000
31.	Lem.29.	24,95	1	170 / 10.000
32.	Lem.30.	42,72	2	291 / 10.000
33.	III.em.31.	70,53	2,5	481 / 10.000
34.	III.em.32.	69,10	2	471 / 10.000
35.	III.em.33.	23,48	1	160 / 10.000
36.	III.em.34.	24,78	1	169 / 10.000
37.	III.em.35.	27,17	1	185 / 10.000
38.	III.em.36.	28,94	1	197 / 10.000
39.	III.em.37.	22,78	1	153 / 10.000
40.	III.em.38.	21,91	1	149 / 10.000
41.	III.em.39.	25,28	1	172 / 10.000
42.	III.em.40.	43,19	2	295 / 10.000
Összesen		1463,90	53,5	10.000 / 10.000

Társulattal Alapító Okirat Dokumentáció

12. oldal

Dn. VII. Alpár u. 3.

A közös képviselő feladatát képezi különösen a (sződém szerkesztés, közzététel) felülvizsgálatának megrendelése, az abban vagy annak alapján elrendelt munkák elvéggeztetése.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként készíteni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemasolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, - ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ - a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásának fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában - minden évben - legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korthozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédet, vagy ügyvédi irodát is megbízhat a képviselet ellátásával.

Ha a társasház házfelügyelőt, vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

7. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályzott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkor tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonban kerül mindazon 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 építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból lemerült perek előöntésére kikötik a Pesti Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest 1996. május 13.

A Bp. VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata nevében:

Ellenjegyezte:

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

DR. SZABÓ GÁBOR
ÜGYVÉD
211. SZ. B. I. 3. 342-B/201
1146 BP. CHAZAR A. 2. 13

(7. oldal)