

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

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



Budapest, 2023. szeptember 18.

## 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	13.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	14.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	16.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	18.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

## ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezdemény 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 Vagyontértékelő, 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 <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékbécslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékbécslés 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 15/2021. (X.29.) számú ajánlásának.

### 6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbécslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbécslés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbécslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbécslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbécslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbécslés 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:**

**16 600 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-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, 2023. szeptember 18.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z  
Vagyoneértékelő, 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, 2023. szeptember 18.

Krisánszky Tímea  
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards ) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 15/2021. (X.29.) 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 módjainak

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 igény szintnek 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 igény szintnek 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 25/1997 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: 2023.09.13.

Jelen voltak: Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2023.08.31)

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2023.08.31. (E-hiteles teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben:)	1076 Budapest, Alpár utca 3. fszt.8		
	1076 Budapest, Alpár utca 3. fszt.8		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33031/0/A/10		
Megnevezése:	lakás		
Területe:	20 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> (kerekítve 20 m<sup>2</sup>) 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.

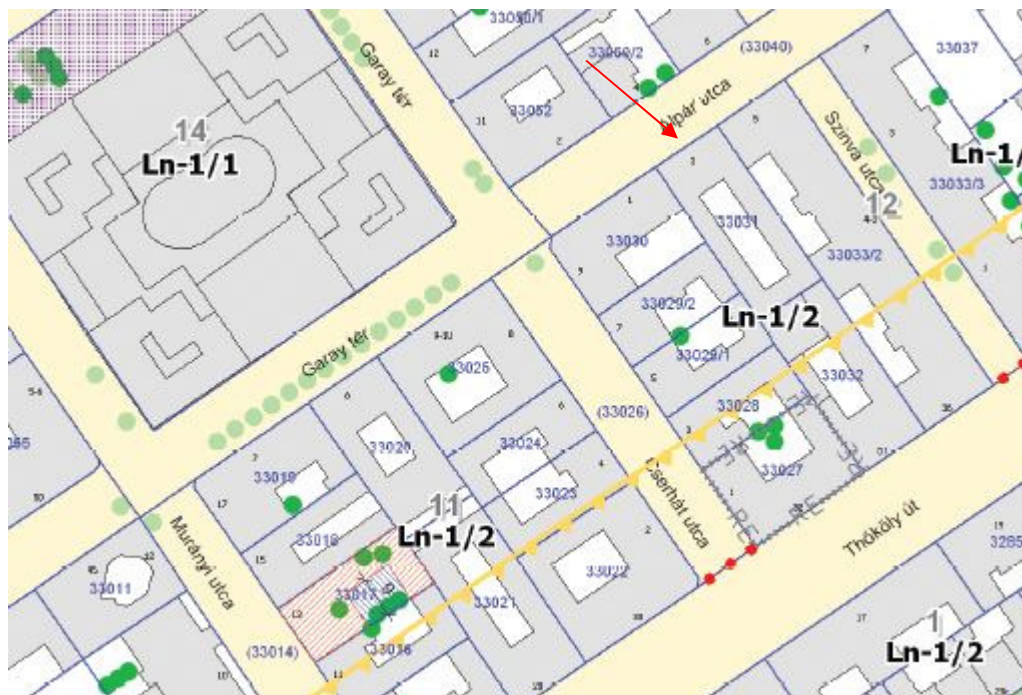
Megjegyzés: Az ingatlanban található közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

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:

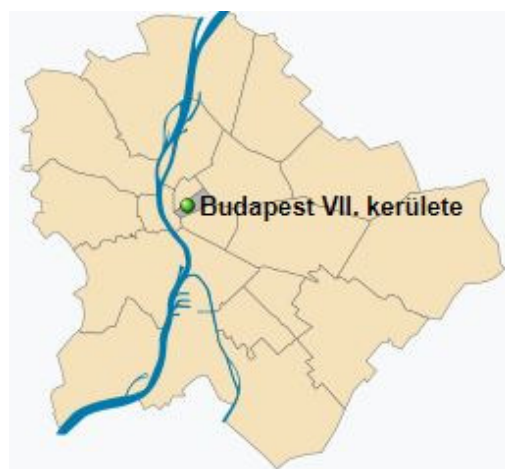


Megjegyzés:

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 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – 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.

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 m<sup>2</sup> 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, magastető, 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 félnyeregtető, 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 értékelte ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33031/0/A/10 hrsz-ú, 20 m<sup>2</sup>-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, tehát Lakástörvény értelmében is komfortos lakásnak minősül.

A lakás alaprajzát elkészítettük, a mért hasznos alapterület egyezik a tulajdoni lapon szereplővel, azaz kerekítve 20 m<sup>2</sup>, 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, korhadt mozog; konyha: mozaiklap kopott töredezett, mindkettő cserére szoruló
Közműellátottság	közműves: víz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villanyóra, vízóra 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 készítve; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetékhezve; fűtés, melegvíz-ellátás 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 m<sup>2</sup>-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			
		<b>19,52</b>	<b>20,00</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>
TAO szerinti alapterület összesen:					20
felmérés szerinti alapterület:					20
<b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b>					<b>20</b>

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

**Totális mélyponton a magyar ingatlanpiac:  
indulhat az utolsó hajrá az ilyen lakásokért, ketyeg az óra**

Forrás: VILÁGGAZDASÁG 2023. augusztus 22.

**November–december környékén a CSOK-os vevők last minute rohamára számítanak a lakásépítők - írja a Világgazdaság. Már nagyon közel lehet a 2008-as válság utáni mélyponthoz a lakáspiac, a kereslet és az új építésű kínálat ugyanis egyaránt 40 százalékkal csökkent. Az elmozduláshoz azonban olcsóbb lakáshitelre és kedvezőbb piaci hangulatra van szükség.**

Mélyponton lehet a lakáspiac szakértők becsele alapján. Ez a 2008–2011-ben látott évi 90 ezer tranzakció lehet, amire a családi állapot változásából, az új élethelyzetekből adódóan van szükség bármilyen gazdasági helyzetben is – mondta a lapnak Kiss Gábor, az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület (IFK) alelnöke. A szakember szerint év végén még számítani lehet arra, hogy a jelenlegi támogatással élni akaró CSOK-osok megjelennek, és új építésű lakásokat vásárolnak nagyobb számban.

Felhívták a figyelmet: a közhiedelemmel ellentétben nemcsak az elkészült, még az idén használatbavételi engedélyt szerzett lakásokra igényelhető a CSOK, hanem azokra is, amelyek átadása később esedékes, de a végleges adásvételi szerződést még az idén megkötik rá, és a hivatalos CSOK-igénylést beadják a bankjuknál. Ezekre a CSOK-ot és a CSOK-hitelt is lehet igényelni, a városokban is, ahol 2023 végén megszűnik a jelenlegi otthonteremtési támogatás.

Bizonyított tény, hogy 5 százalékos kamatszint felett megszűnik a lakossági hitelfelvételi hajlandóság, a mostani 8 százalékos körüli kamatszinteket nézve tehát ezt a 3 százalékos különbséget kellene az államnak megtámogatni, amitől lendületbe jönne a kereslet - írják. A szakértő szerint fordulópontot a jelenleginél jobb makrogazdasági hangulat és hiteltámogatás hozhat csak.

**„Áresést hiába várnak az újlakás-piacon, aki erre vár, nem számolt a költségek emelkedésével és a kínálatjelentős csökkenésével. Az árak az utóbbi negyedévekben nominálisan stagnáltak, ami reálértéken csökkenést jelent. Változás a következő évben várható, amikor is a növekvő költségek és a növekvő kereslet egy moderált inflációt – követő áremelést valószínűsít. –** szögezte le Kiss Gábor.

#### **Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2023. I. negyedév**

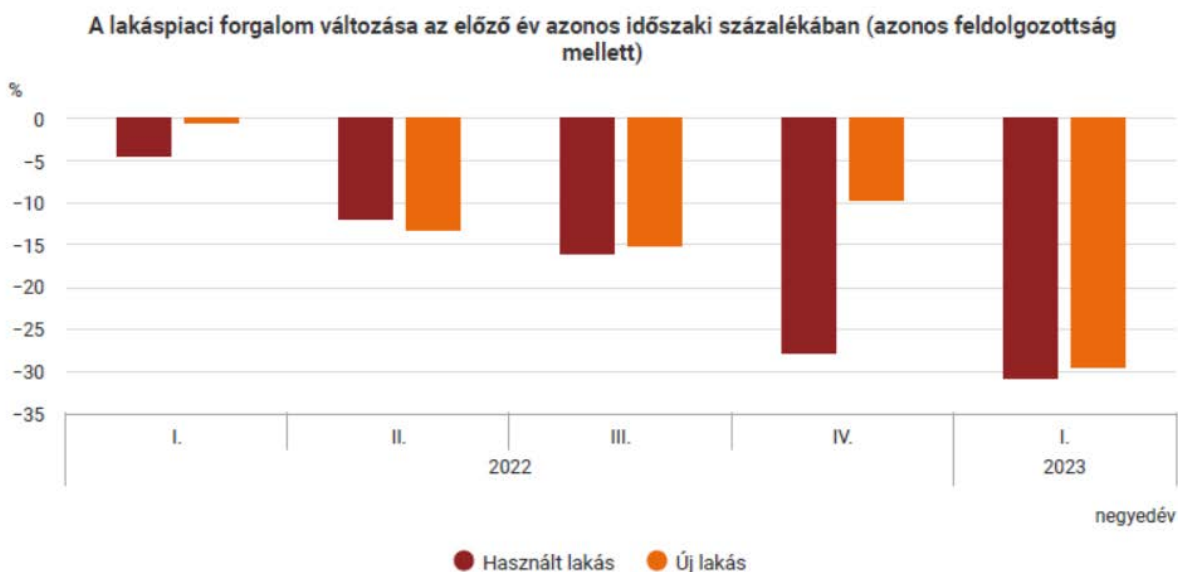
Forrás: Ksh.hu

A csúcsnak számító 2021. év után az eladott lakások száma 2022-től minden negyedévben csökkent. Ez a 2023. I. negyedévben sem állt meg, 31%-kal kevesebb lakáseladás történt, mint egy évvel korábban. A visszaesés hasonló mértékben érintette az új- és a használtlakáspiacot. Az árak 2022. IV. negyedévi csökkenését 2023 I. negyedévében 2,5%-os emelkedés váltotta fel, az új lakások 6,0, a használt lakások 1,9%-kal drágultak. A községekben azonban általános volt a használt lakások árcsökkenése.

#### **A lakáspiaci forgalom visszaesett**

Az eladott lakások száma a 2021. évi, csúcsnak számító 161 ezer után 2022-ben negyedévről negyedévre csökkent. Az éves szinten 13%-ra tehető visszaeséshez az I. negyedévben még csak 4,0, 2022. IV. negyedévében már 27%-os forgalomcsökkenés vezetett. A lakáspiac szűkülése 2023 I. negyedévében is folytatódott, a hasonló feldolgozottság mellett megfigyelt adatok alapján 31%-ra tehető a visszaesés.

1. ábra



Az új lakások piacán 9, a használtakén 14%-kal kevesebb volt az eladás 2022-ben. 2023 I. negyedévében a csökkenés az új lakások esetében 29, a használtaknál 31%-ra becsülhető. 2022-ben az eladott lakások 7,1%-a volt új építésű, ez lényegében a 2021. évi aránynak felelt meg (7,4%).

## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres komfortos, az 5.4. pontban ismertetettek 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) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alján 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 (egyes 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.)

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (105.§ )

A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, mosogatást és az étkezést,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. ételkészlet-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(3) A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m<sup>2</sup>-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légtérével közös.

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

*A 253/1997 Kormányrendelet értelmében, valamint az OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) 2008.09.08-i módosításával 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 közlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

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

A 33031/0/A/10 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 20 m<sup>2</sup> 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-korrekciót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten 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 készítvé; nyílászárók cserélve; épületgépészet és elektromos áram újra vezetése; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítása.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1076 Budapest, Alpár u.3. fszt.8.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Cserhát u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Marek u. fszt.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros István u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Nefelejcs u. fszt.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Sajó u. fszt.
HRSZ	33031/0/A/10					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	20	26	26	26	25	26
Adásvétel / hird.ár (Ft)		17 853 000	17 780 000	23 011 000	27 900 000	28 000 000
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/33141435	ingatlan.com/33721432
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	889 692	686 654	683 846	885 038	1 116 000	1 076 923
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1896	1896	1898	1892	~1900	~1900
Állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú	Átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú lakás (zuh+WC)	Átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú lakás	Átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú lakás; zuh+WC,	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú, galériázott, bútorozott lakás	Átlagos állapotú házban, felújított állapotú, galériázott, bútorozott lakás
Szint	földszint	fszt.	fszt.	fszt.	fszt.	fszt.
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	gázkonvektor + cserépkályha	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	világító udvarra néz	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0	1+0
Komfortfokozat	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2022.VII.hó	2022.VII.hó	2022.VII.hó	2023.09.hó	2023.09.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	5%	5%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	868 389	720 987	718 038	929 290	1 004 400	969 231
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	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	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	világító udvarra néz	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fizikai állapot	Átlagos állapotú házban, felújítandó, nem lakható állapotú	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -15%	jobb -15%
Komfort fokozat / fűtési mód	komfortos nincs	rosszabb 5%	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		5%	10%	0%	-15%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	830 751	757 036	789 842	929 290	853 740	823 846
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					830 751 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					20 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					16 615 020 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					16 600 000 Ft	

**Megjegyzés:**

Az összehasonlítás alapját szolgáló ingatlanok kismértékben eltérnek a vizsgált ingatlantól, ezért jelentősebb értékmódosító tényező használata indokolt. Az értékmódosítás mértéke nem haladja meg a 30%-ot.

## 6.5. Végső 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:**

**16 600 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-hatszázezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2023. szeptember 18.

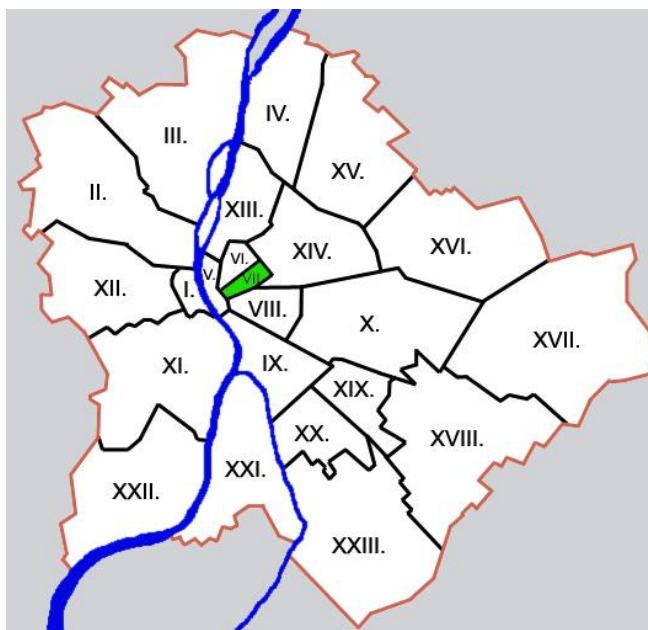
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

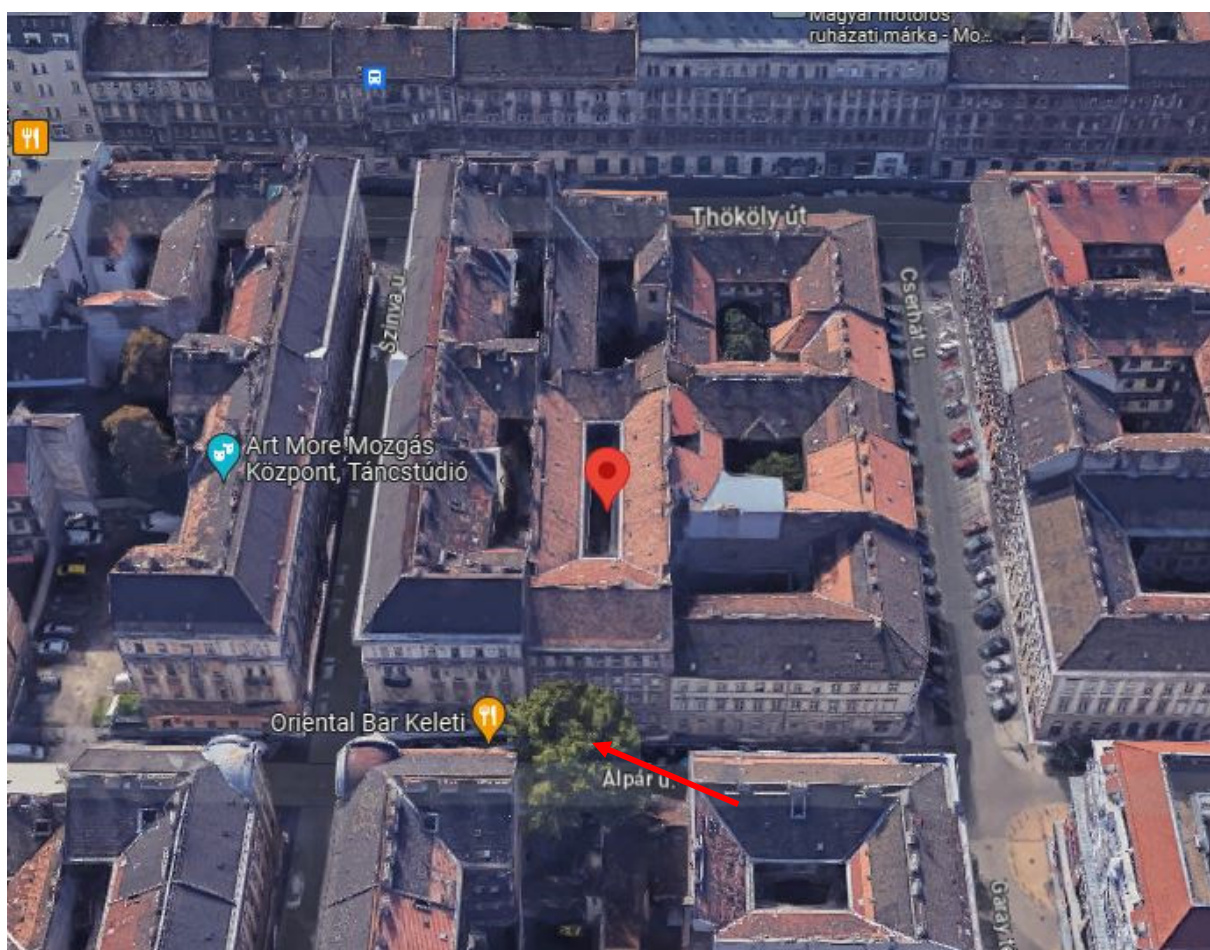
## MELLÉKLETEK

térképrészletek  
fotók  
tulajdoni lap  
alaprajz  
Társasház Alapító Okirat kivonata

## Térképrészletek



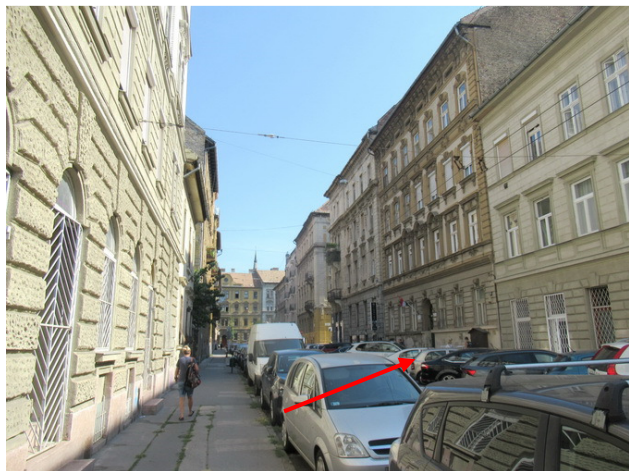




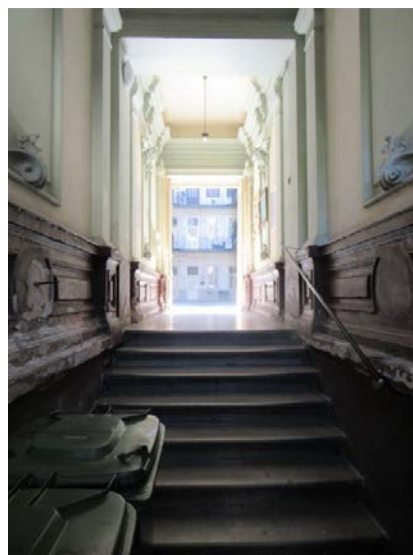


## FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2023. 09.13



utcakép – környezet



utcakép – társasház bejárata

kapualj



belső udvar





lakás bejárata



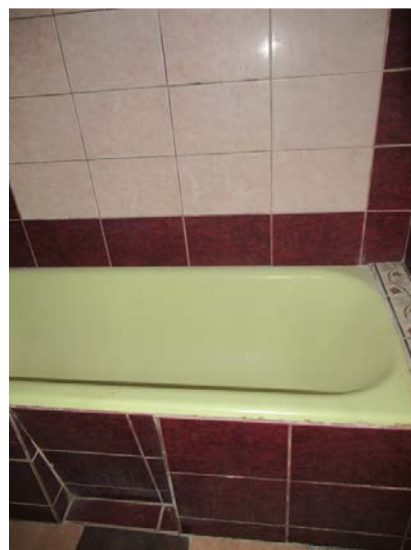
konyha



konyha / vízóra



konyha feletti galéria



fürdőszoba



## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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: 8000004/226249/2023

2023.08.31

## 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 m2	szobák száma egész/fél	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/V.15.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/I.27.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

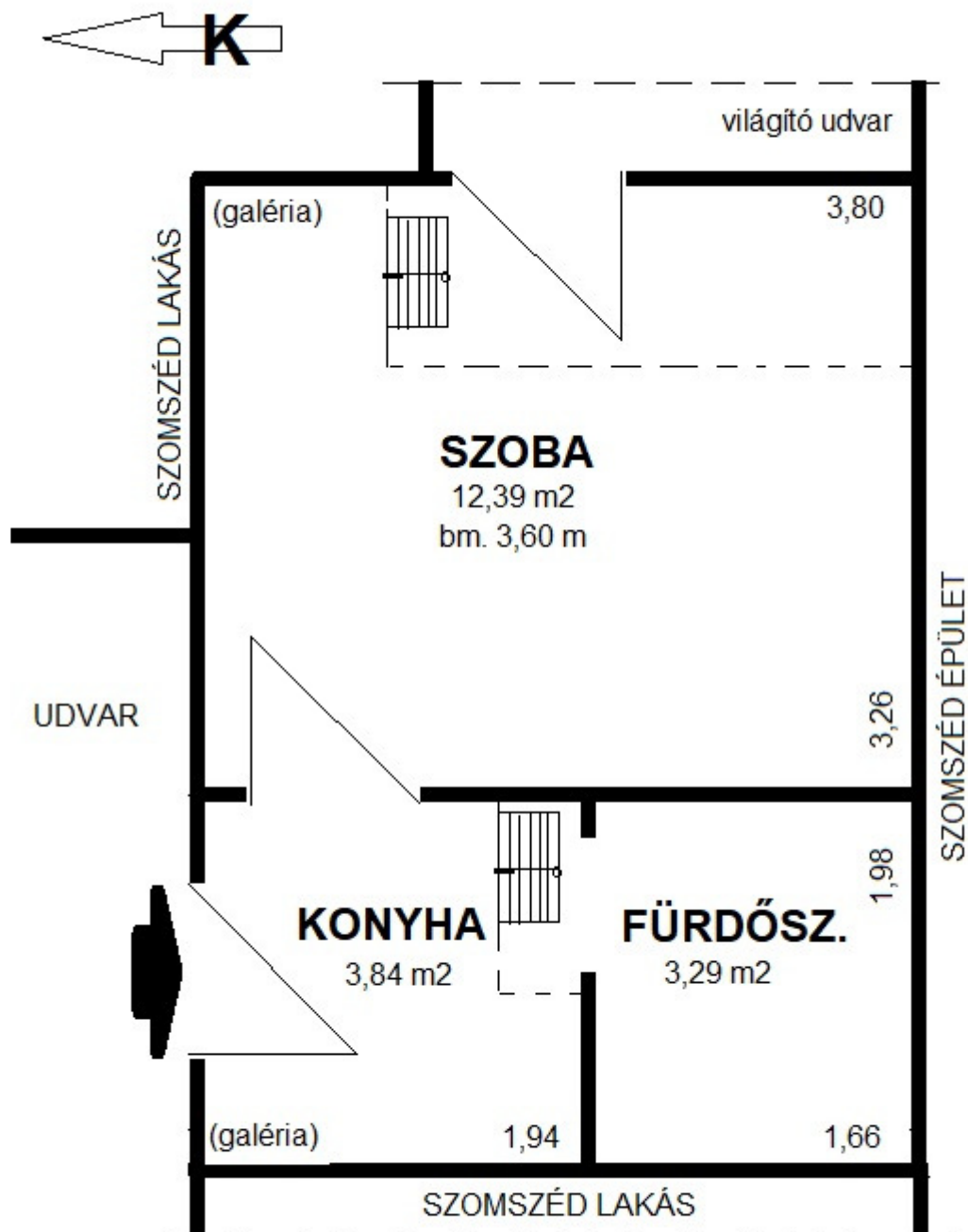
## III. RÉSZ

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.

TULAJDONILAP VÉGE

## Alaprajz – mért:



**Társasház Alapító okirat kivonata:**

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Földrajzi név:	1996-05-15
Földrajzi kód: 46312	Földrajzi név:
Földrajzi kód:	Földrajzi név:

# TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

## DOKUMENTÁCIÓ

BP.VII. ALPÁR U. 3.  
( Hrsz.: 33031 )

[illegible]

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

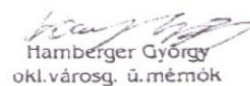
DR. SZABÓ GÁBOR

ÜGYVÉD

211. SZ. Ü. I. S. 142-8201  
1146 BP. CHÁZÁR A. U. 19

- A dokumentáció műszaki részét:

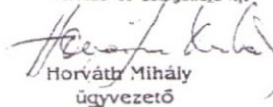
**COMPLAN Stúdió Kft.**  
Budapest, XIII. Csernakom u. 4.



Hamberger György  
okl. városg. ü. mérnök

COMPLAN STÚDIÓ

Tervező és Szolgáltató Kft.



Horváth Mihály  
ügyvezető

Budapest, 1996. május 13.

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

1. oldal

Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

ALAPÍTÓ OKIRAT  
BUDAPEST VII. ALPÁR U. 3.  
( HRSZ.:33031 )

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

2. oldal

Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

## Társasházi Alapító Okirat

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

### I. Általános rendelkezések

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros 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 m<sup>2</sup> 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 Erzsébetváros Önkormányzat Képviselőtestületének 6/1995. (III.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 11. tvr. rendelkezései, és jelen alapító okiratban foglaltak együttesen szabályozzák.

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

3. oldal



Bp. 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 mellékelte műszaki leírásban körülírt telek, építményrészek, helységek, és egyéb területek, valamint berendezések és felszerelések.

A közös tulajdon 10.000 / 10.000 -red, azaz Tízezer - tízezered rész közös tulajdoni hányadból áll.

### A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

I.	Telek	742,00 m <sup>2</sup>
<b>- Pinceszinten:</b>		
II. /1-3	pincei közlekedők	61,66 m <sup>2</sup>
III. /1-13	pincerekeszek	137,93 m <sup>2</sup>
IV.	pincei tárolók	10,22 m <sup>2</sup>
VIII/1	melléklépcsőház	7,98 m <sup>2</sup>
XII.	előtér	2,07 m <sup>2</sup>
<b>- Földszinten:</b>		
V.	kapubejáró	17,47 m <sup>2</sup>
VI.	udvar	182,64 m <sup>2</sup>
VII/1.	főlépcsőház	18,60 m <sup>2</sup>
VIII. /2	melléklépcsőház	8,94 m <sup>2</sup>
IX. /1	közös WC	9,80 m <sup>2</sup>
XI.	pincelejáró	3,87 m <sup>2</sup>
XIII.	lépcsőalj	2,50 m <sup>2</sup>
XIV. /1-5	légaknák	19,88 m <sup>2</sup>
<b>- I. emeleten:</b>		
VII /2.	főlépcsőház	17,90 m <sup>2</sup>
VIII. /3	melléklépcsőház	8,44 m <sup>2</sup>
IX. /2	közös WC	9,79 m <sup>2</sup>
X. /1	függőfolyosó	82,40 m <sup>2</sup>
<b>- II. emeleten:</b>		
VII /3.	főlépcsőház	17,90 m <sup>2</sup>
VIII. /4	melléklépcsőház	9,03 m <sup>2</sup>
IX. /3	közös WC	10,83 m <sup>2</sup>
X. /2	függőfolyosó	82,76 m <sup>2</sup>
<b>- III. emeleten:</b>		
VII /4.	főlépcsőház	17,90 m <sup>2</sup>
VIII. /5	melléklépcsőház	9,03 m <sup>2</sup>
IX. /4	közös WC	10,83 m <sup>2</sup>
X. /3	függőfolyosó	82,76 m <sup>2</sup>
<b>- Padlásszinten:</b>		
XV.	padlástér	470,85 m <sup>2</sup>
XVI.	padlásfeljáró	2,50 m <sup>2</sup>

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, héjalás, bádogozás, ereszek, kémyény 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, lakatosszerkezetek 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

5. oldal



Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

### III. Külön tulajdonok

Az egyes külön tulajdonú albetétek ( öröklakások és nem lakás célú külön tulajdonú helyegcsoportok ) leírása után a feltüntetett tulajdoni hányadok az ingatlan mindenkorai tulajdonosát : a földrészletből és a részletezett közös építményrészekből, berendezésekből és felszerelésekből megillető eszmei hányadrészt tünteti 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 tulajdonba maradó vagyontárgyakból az albetétéhez tartozó közös tulajdoni hányadrész.

#### - Pinceszint -

1./ A 33031/A/1 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 1. számmal jelölt, utcai bejáratú, pinceszinti, **Ü-1. számú** üzlethelyiség 1. üzlettel és a hozzátartozó mellékkeliséggel ( raktár, előtér, WC ) **54,08 m<sup>2</sup>** ( kerekítve 54 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **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, pinceszinti, **R-2. számú** raktár 3 raktárhelyiséggel, **61,63 m<sup>2</sup>** ( kerekítve 62 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **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 mellékkeliségekkel ( előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC ) **54,89 m<sup>2</sup>** ( kerekítve 55 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **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 mellékkeliségekkel ( konyha, kamra, fürdőszoba, WC ) **56,12 m<sup>2</sup>** ( kerekítve 56 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **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 mellékkeliséggel ( konyha ) **21,33 m<sup>2</sup>** ( kerekítve 21 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **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 mellékkeliségekkel ( konyha, fürdőfülke ) **22,51 m<sup>2</sup>** ( kerekítve 23 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **154/10.000** hányadrész.

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

6. 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 mellékhelyiséggel ( konyha ) 25,11 m<sup>2</sup> ( kerekítve 25 m<sup>2</sup> ) 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, fürdőfülke ) 26,69 m<sup>2</sup> ( kerekítve 27 m<sup>2</sup> ) 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 m<sup>2</sup> ( kerekítve 21 m<sup>2</sup> ) 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 m<sup>2</sup> ( kerekítve 20 m<sup>2</sup> ) 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 mellékhelyiséggel ( konyha ) 23,16 m<sup>2</sup> ( kerekítve 23 m<sup>2</sup> ) 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 m<sup>2</sup> ( kerekítve 39 m<sup>2</sup> ) 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 m<sup>2</sup> ( kerekítve 76 m<sup>2</sup> ) 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 m<sup>2</sup> ( kerekítve 58 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 392/10.000 hányadrész.

Társasházi Alapító Okirat Dokumentáció

7. oldal



Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

## ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

Albetét	Üzlet/Lakás	Alapterület m <sup>2</sup>	Szobaszám	Tulajdoni hányad
1.	Üzlet-1	54.08		370 / 10.000
2.	Raktár-1	61.63		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.	I.em. 11.	76.26	2,5	520 / 10.000
14.	I.em. 12.	57.52	2	392 / 10.000
15.	I.em. 13.	21.24	1	145 / 10.000
16.	I.em. 14.	22.80	1	156 / 10.000
17.	I.em. 15.	24.57	1	168 / 10.000
18.	I.em. 16.	26.56	1	181 / 10.000
19.	I.em. 17.	20.66	1	141 / 10.000
20.	I.em. 18.	20.40	1	139 / 10.000
21.	I.em. 19.	23.53	1	161 / 10.000
22.	I.em. 20.	38.98	2	266 / 10.000
23.	II.em. 21.	69.37	2,5	473 / 10.000
24.	II.em. 22.	68.72	2	469 / 10.000
25.	II.em. 23.	23.21	1	158 / 10.000
26.	II.em. 24.	24.75	1	169 / 10.000
27.	II.em. 25.	23.13	1	158 / 10.000
28.	II.em. 26.	28.92	1	197 / 10.000
29.	II.em. 27.	22.56	1	154 / 10.000
30.	II.em. 28.	22.11	1	151 / 10.000
31.	II.em. 29.	24.95	1	170 / 10.000
32.	II.em. 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	155 / 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

Bp. VII. Alpár u. 3.

A közös képviselő feladatát képezi különösen a fafödém szerkezet kötelező felülvizsgálatának megrendelése, az abban vagy annak alapján elrendelt munkák elvégzése.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás 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 korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

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

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

#### 7. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését 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 mindenkorai 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 felmerült perek eldöntésére 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. D. I. 3 142-6201  
1146 BP. CHÁZÁR A. U. 19

17. oldal