

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1078 Budapest, Murányi utca 2. Fszt. Ü2
32942/0/A/2 hrsz-ú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. február 23.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	11.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
6.4. Hozam alapú értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajz	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzgatási 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 Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1078 Budapest, Murányi utca 2. Fsz. Ü2
Helyrajzi szám:	32942/0/A/2
Megnevezése tul.lapon:	üzlethelyiség
természetben:	iroda, népkonyha funkcióra hasznosított üzlethelyiség
Területe (tul.lap):	189 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés 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 értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés 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
1078 Budapest, Murányi utca 2. Fsz. Ü2. 32942/0/A/2 helyrajzi számú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

116 800 000,- Ft,
azaz Száztizenhatmillió-nyolcszázezer Ft + 27% áfa

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta

11. A szakvéleményt készítette:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő,
EUFIM európai felsőszintű értébecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007

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

Budapest, 2026. február 23.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, az ingatlant a helyszínen felmértük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. február 23.

Krisánszky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újrakepítési 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, 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 jelzőlog-hitelintézet 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 költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan adottságainak megfelelően, jelen esetben a piaci- és hozam alapú módszert alkalmazzuk. Végső értéknek a piaci összehasonlítóval meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.02.23.

Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Bíró Mónika ingatlanértékelő
Bérlő részéről- CEDEK EMIH IZRAELITA SZERETETSZOLGÁLAT
képviselője

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2026.02.11)

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.02.11. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1078 Budapest, Murányi utca 2. Fszt. Ü2.felülvizsgálat alatt		
(természetben):	1078 Budapest, Murányi utca 2. Fszt.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	32942/0/A/2		
Megnevezése:	üzlethelyiség		
Területe:	189 m ²	eszmei hányad:	795/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	-		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 32942/0/A/2 hrsz-ú, 189 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan fszt.-i elhelyezkedésű, egy utcai van.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1994.03.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

**2.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon
2. számmal jelölt földszinti Ü-2.sz. alatti, hat irodá-
ból, konyha, öltöző, kettő előtérből, mosdó, zuhany, kettő Wc-ből
gázmérőből, tárolóból, feljáróból, raktárból és kettő közleke-
dőből álló, összesen 188,87 m²., kerekítve 189.00 m².
alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdomból 795
\10.000 hányad.**

A TAO alapján a külön tulajdonban álló üzlethelyiségről a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti jogára vonatkozó információ, a társasházi alapító okirat módosításból nem derül ki.

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-1/2 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 – 48.825 fő (2025.01.) – 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 a Külső Erzsébetváros nevű részen, a Murányi utca 2. szám alatt lévő társasházban található a Verseny utca és Murányi utca sarkán lévő telken helyezkedik el, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben.

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

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 688 m²-es, sokszög alakú, sík felületű telken helyezkedik el. A telken egy utcafronton álló, zárt sorú beépítésű épület áll, egy belső udvarral.

. A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zárt sorú beépítésű lakóház, az 1900-as évek elején épült. Hagyományos építésű, magastetős, p+fszt+4 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas. A pinceszinten tárolók, a földszinten üzletek és lakások, az emeleten lakások kaptak helyet.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	valószínűleg vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	tégla boltozatos ill. acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	műkö lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, üzletek esetében fa ill. műanyag szerkezetű homlokzati portálok
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt felületű
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	-

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 32942/0/A/2 hrsz-ú, 189 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan előtér, konyha, iroda, közlekedő, vizesblokk helyiségekből áll, galériázott egység. Bejárata a Verseny u. és Murányi u. sarkáról nyílik, gazdasági az udvarról nyílik.

Az üzlet területét a helyszíni szemlén felmértük és eltérést nem tapasztaltunk a TAO alaprajzhoz képest.

Fizikai állapot:

Az épület 1900-as évek elején épült, építése óta az épületen átfogó, teljes felújítás nem történt. A vizsgált üzlet bérbeadással hasznosított. Iroda-népkonyha funkcióra használják. Állapota némileg átlagosnak mondható. Fűtése klímákról biztosított. A melegvizet villanybojler adja. Csak villanyórával rendelkezik

Az üzlet fszt-i területét a bérlő részben felújította. Falak vakolása, festése, burkolása történt, burkolatcsere történt, a Verseny utcai homlokzaton ablakcsere történt. Klímák felszerelése történt.

A fizikai állapot: 75%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az albetét iroda és népkonyha funkcióra hasznosított.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt	előtér	19,57	100%	19,57
	iroda	10,20	100%	10,20
	iroda	22,84	100%	22,84
	feljáró	4,58	100%	4,58
	tároló	1,02	100%	1,02
	közelekdő	17,53	100%	17,53
	iroda	11,90	100%	11,90
	iroda	10,82	100%	10,82
	iroda	10,50	100%	10,50
	iroda	19,00	100%	19,00
	konyha	7,46	100%	7,46
	közlekedő	15,20	100%	15,20
	gázmérő	1,30	100%	1,30
	emeleti iroda, tároló	27,00	100%	27,00
	vizesblokk	10,27	100%	10,27
összesen:				189,19
TAO szerinti alapterület összesen:				189
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:				189
tulajdoni lapon szereplő alapterület:				189

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A jelenlegi piaci helyzetet az MNB 2025. októberi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentésének felhasználásával mutatjuk be:

A kereskedelmi ingatlanok piaca kiemelt fontosságú, a gazdaság minden területét áthatja és az emberek mindennapi életében is szerepet játszik. A Magyar Nemzeti Bank ennek tükrében félévente megjelenő kiadványában elemzi az e piacra jellemző folyamatokat.

A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos elemzések szempontjából meghatározó az alábbi kettősség:

I. A kereskedelmi ingatlan egyrészt egy reáleszköz, amit a gazdaság szereplői termelési tényezőként használnak tevékenységükhöz, és ezáltal értékükre kihat a rájuk irányuló kereslet és kínálat viszonya.

II. Másrészt a kereskedelmi ingatlan befektetési eszköz szerepet is betölt: a befektetők azért vesznek ilyen eszközöket, hogy az ingatlan hasznosításából származó pénzáramon és/vagy az értéknövekedésen keresztül a számukra elérhető kockázatmentes hozamon felül – többletkockázat vállalása mellett – hozamprémiumot realizáljanak.

2025. első félévben javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a stagnáló gazdasági aktivitás nem biztosított kedvező környezetet a szektor élénküléséhez. Előretekintve a hazai GDP, a korábbi várakozásoktól elmaradva, 0,6 százalékkal bővíülhet 2025-ben, ami a kereskedelmiingatlan-piaci aktivitás érdemi fellendülésének további elhúzódását vetíti előre.

A kereskedelmiingatlan-szegmensek teljesítményét meghatározó makrogazdasági folyamatokat tekintve, a turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, ennek következtében a kiskereskedelmi forgalom is nőtt, ami támogatja a szegmens kihasználatlansági mutatóinak elmúlt időszakokban megfigyelhető javulását mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontokban. Ugyanakkor a csökkenő ipari termelés lassította, visszafogta az ipari-logisztikai szegmens aktivitását keresleti és kínálati oldalon is.

Itt kívánjuk megjegyezni, hogy jelentős eltérés van azonban a nagy-beruházások, a meglévő nagyobb üzlet- ill. irodaházak és az értékelte ingatlanhoz hasonló, kis alapterületű ma már korszerűtlen üzleti ingatlanok piaci helyzete között. Utóbbiak fajlagos árai jelentősen elmaradnak a korszerű üzleti ingatlanokétól. Ugyanakkor a lakáspiacra sem lehet hasonlítani, ahol a 3%-os kamatkedvezmény pörgette meg a piacot.

Az üzleti (kereskedelmi) és lakóingatlanok piaca jelentősen eltérő dinamikát mutat 2024-ben és 2025-ben. Míg a lakáspiacot a gyorsuló áremelkedés és az élénkülő lakossági kereslet jellemzi, az üzleti ingatlanok piacán óvatosabb növekedés és a hatékonyság keresése dominál.

Az MNB Lakáspiaci Jelentése szerint a lakóingatlanok ára gyorsabban nő, mint a bérleti díjak vagy a jövedelmek, ami túlértékeltséghez vezetett.

A kereskedelmi ingatlanoknál a fókusz a felújítások és bővítések jelentik. A bérlői igények a modern, energiahatékony terek felé tolódtak el, miközben az irodapiacra továbbra is magas (14-15%) az üresedési ráta.

Budapesten belül a fővárosi kereskedelmi ingatlanpiac 2025-ben stabilizálódott, és bár a makrogazdasági növekedés lassú, a kereskedelmi szegmens (így az üzlethelyiségek is) foglalkoztatottsága nem romlott jelentősen. A belvárosi kereskedelmi ingatlanok árai Budapesten 2025–2026-ban jelentős szórást mutatnak a lokáció és az állapot függvényében, de a piacot az értéknövekedés jellemzi.

Erzsébetváros árban és forgalomban is Budapest egyik legkedveltebb kereskedelmi körzete: a helyi utcák (pl. Erzsébet körút, Király utca, Rákóczi út környéke) magas gyalogosforgalmat és turistaforgalmat generálnak, ami továbbra is vonzó a kávézók, éttermek, divatüzletek és kisebb szolgáltató egységek számára.

A VII. kerületben a kereskedelmi ingatlanok árai jelentősen függenek attól, hogy az ingatlan a "Bulinegyedben" (Belső-Erzsébetváros) vagy a külsőbb részeken található.

Úgyszintén befolyásoló tényező az, hogy utcai bejáratú-e a helyiség, milyen állapotú, milyen tevékenységre alkalmas (pl. vendéglátás, kereskedelem, egyéb szolgáltatás, raktározás stb).

Utcai, gyalogosforgalommal bíró helyek drágábbak, mert nagyobb forgalmat és potenciális eladást hoznak a bérlőknek (pl. ruhabolt, kávézó, szolgáltatás).

Bevásárlóközponti, vagy belső terek esetén a bérleti díj lehet rugalmasabb, de a szolgáltatási és közös költségekkel együtt számolandó.

Nagy alapterületű helyeknél a havi teljes díj magasabb, de a négyzetméterre vetített költség alacsonyabb lehet.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az üzlethelyiség megnevezésű ingatlan természetben iroda- funkcióra hasznosított, alternatív hasznosíthatósága: iroda, üzlet, tároló, raktár.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiséggel kapcsolatos jogok védelme érdekében nem lehetséges.

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

A 32942/0/A/2 hrsz-ú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 189 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 3 adatot vontunk be az összehasonlításba.

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

- a fizikai állapot: 75%-osnak tekinthető
- utcai bejáratos, fszt-i, galériázott.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.
Cím	1078 Bp. Murányi utca 2. fszt. Ü2.	VI. ker. Külső-Terézváros. Dózsa György út	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VIII. ker. Baross u.
HRSZ	32942/0/A/2			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	189	128	223	211
Adásvétel / hird.ár (Ft)		116 800 000	220 000 000	170 000 000
Infó forrás		ingatlan.com / 34536292	ingatlan.com / 34985831	ingatlan.com / 34105547
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	901 578	912 500	986 547	805 687
Az ingatlan megnevezése	üzlet, galériázott	jó állapotú üzlet, alagsorban raktárral	fszt-i, utcai bejáratos üzlet, vendéglátó funkcióval, galériázott	fszt-i, utcai bejáratos üzlet
Építés/Felújítás éve	1900-as évek eleje	1990-as évek / 2025	1900-as évek / 2018	1980-as évek
Állapot	átlagos	jó	jó	jó
Szint	fszt	fszt	fszt	fszt
Fűtési mód /extrák	klíma	gázkazán, radiátor	házközponti, radiátor	házközponti, radiátor
Utcai / udvari	utcai	utcai	utcai	utcai
Közművek	áram, víz, csat., gáz	összközmű	áram, víz, csat.	áram, víz, csat.
adásvétel/kínálat időpontja		2026.02.hó	2026.02.hó	2026.02.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	811 420	821 250	887 892	725 118
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
Építési kor	1900-as évek eleje	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fizikai állapot	átlagos	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Felép. alapter.	189	kisebb -10%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés - szint	fszt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	klíma	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%
Hasznosíthatóság		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Galéria		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Közművek	áram, víz, csat., gáz	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-25%	-30%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	617 938	615 938	621 525	616 351
PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		617 938 Ft/m ²		
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:		189 m ²		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK		116 790 282 Ft		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:		116 800 000 Ft		

6.4. A hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tisztá jövedelmek jelenértéke.

A bérleti díjából elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tisztá működési bevétel. A tisztá bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

A helyiség bérbeadással hasznosított, azonban a bérleti szerződés adatai nem ismertek, így a bérleti díj mértékét és a kihasználtságot piaci alapon becsültük. Az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg.

A kínálatban szereplő adatok és a helyiség adottságai alapján megállapíthatjuk, hogy a bérleti díj reális. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1078 Bp. Murányi utca 2. fszt. Ü2.	VII. ker., Budapest Középső-Erzsébetváros Rákóczi út	IX. ker., Budapest Tóth Kálmán u.	VIII. ker., Budapest Fiumei út
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	189	104	210	161
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		500 000	840 000	499 000
Infó forrás		ingatlan.com 32588794	ingatlan.com 35110958	ingatlan.com 34143184
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		4 808	4 000	3 099
Az ingatlan jellege	üzlet, galériázott	üzlet	üzlet	üzlet
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	fszt-i, utcai bejáratos üzlet, közepes állapotban	utcai bejárattú, fszt+1 emeletes üzlethelyiség, átlagos állapotú	utcai bejárattú, fszt-i helyiség, átlagos állapotú	utcai bejárattú, fszt-i helyiség, átlagos állapotú
Közművek	összközmű	áram, víz, csatorna	áram, víz, csatorna	áram, víz, csatorna
Kínálati ár / időpontja		2026.02.hó	2026.02.hó	2026.02.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		4 567	3 800	2 944
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	189	kisebb -10%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 20%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	fszt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	átlagos	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Közműellátottság	áram, víz, csat., gáz	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Funkció	iroda, tároló	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Galéria		nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
korrekciók összesen:		0%	20%	30%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	4 318	4 567	4 560	3 828
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		4 318 Ft/m²/hó		

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1078 Bp. Murányi utca 2. fszt. Ü2.
Funkció tulajdoni lap szerint	üzlethelyiség
Jelenlegi használat	üzlet
Fizikai állapot	átlagos-jó
Hasznos alapterület (m²)	189
Bérbeadható terület (m ²)	189
Redukált terület (m ²)	189
Bérbeadható terület (m²)	189
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	4 318
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	85
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	8 324 240
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	8 324 240
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	166 485
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	1 134 000
Építményadó (Ft/m ² /év)	2 900
Építményadó (Ft/év)	548 100
Összes kiadás (Ft/év)	1 848 585
Összes kiadás (Ft/év)	1 848 585
Tiszta jövedelem (Ft/év)	6 475 656
Tiszta jövedelem (Ft/év)	6 475 656
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	80 945 695
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	80 900 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség (Ft)	113 400 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét kétféle módon, piaci összehasonlító adatok alapján és hozam alapon is megbecsültük.

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen. Kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez. Jelen esetben ezt fogadjuk el végső értéknek. A hozam alapú számítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	116 800 000	100%	116 800 000 Ft
Hozamalapú módszer	80 900 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			116 800 000 Ft

1078 Budapest, Murányi utca 2. Fszt. Ü2.32942/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

116 800 000,- Ft, azaz Száztizenhatmillió-nyolcszázezer Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. február 23.

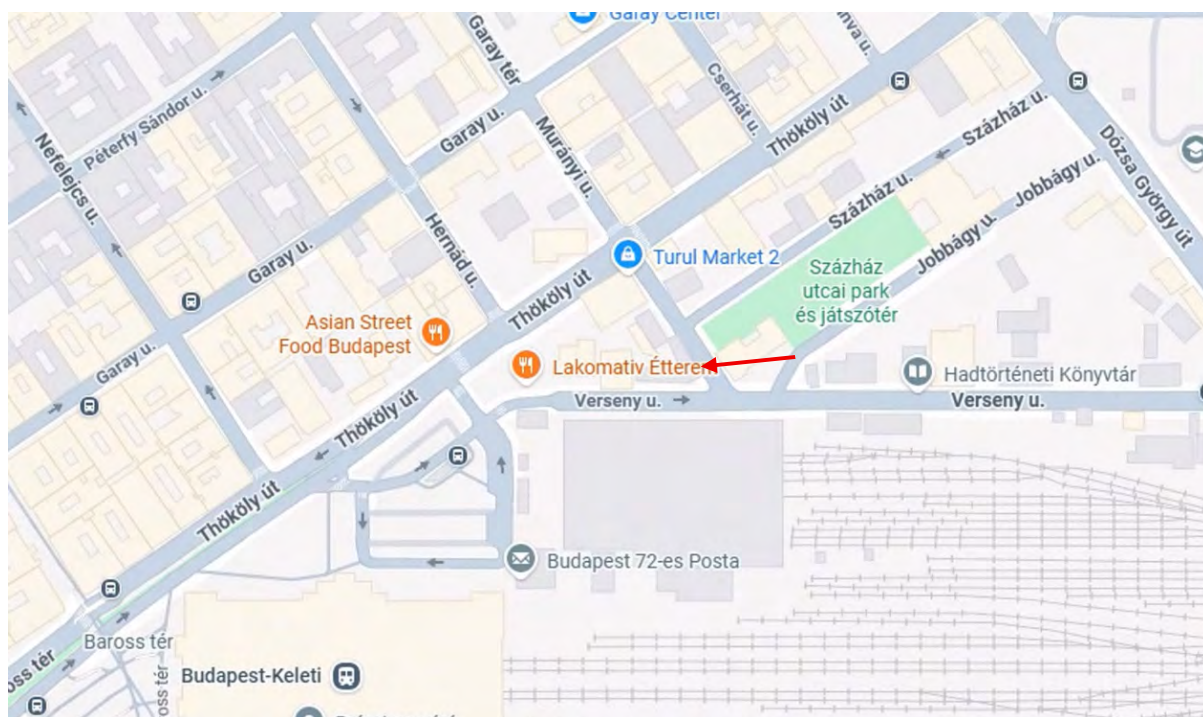
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprész
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

TÉRKÉP





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.02.23.



utcakép – környezet



épület és az üzlet bejárata



iroda, mosdó



zuhanyzó, mosdó



bojler, vízóra



wc, villanyóra



iroda, konyha



előtér, konyha



klíma, galéria



galéria



gázóra, bejárat

Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260211/26503
2026.02.11

Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 32942/0/A/2 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII KER., MURÁNYI UTCA 2. FSZ./U/2
Budapest VII ker., Belterület, 32942/0/A/2

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	189	0	0	795/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
87591/1994/III.24/

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
eredeti felvétel
Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

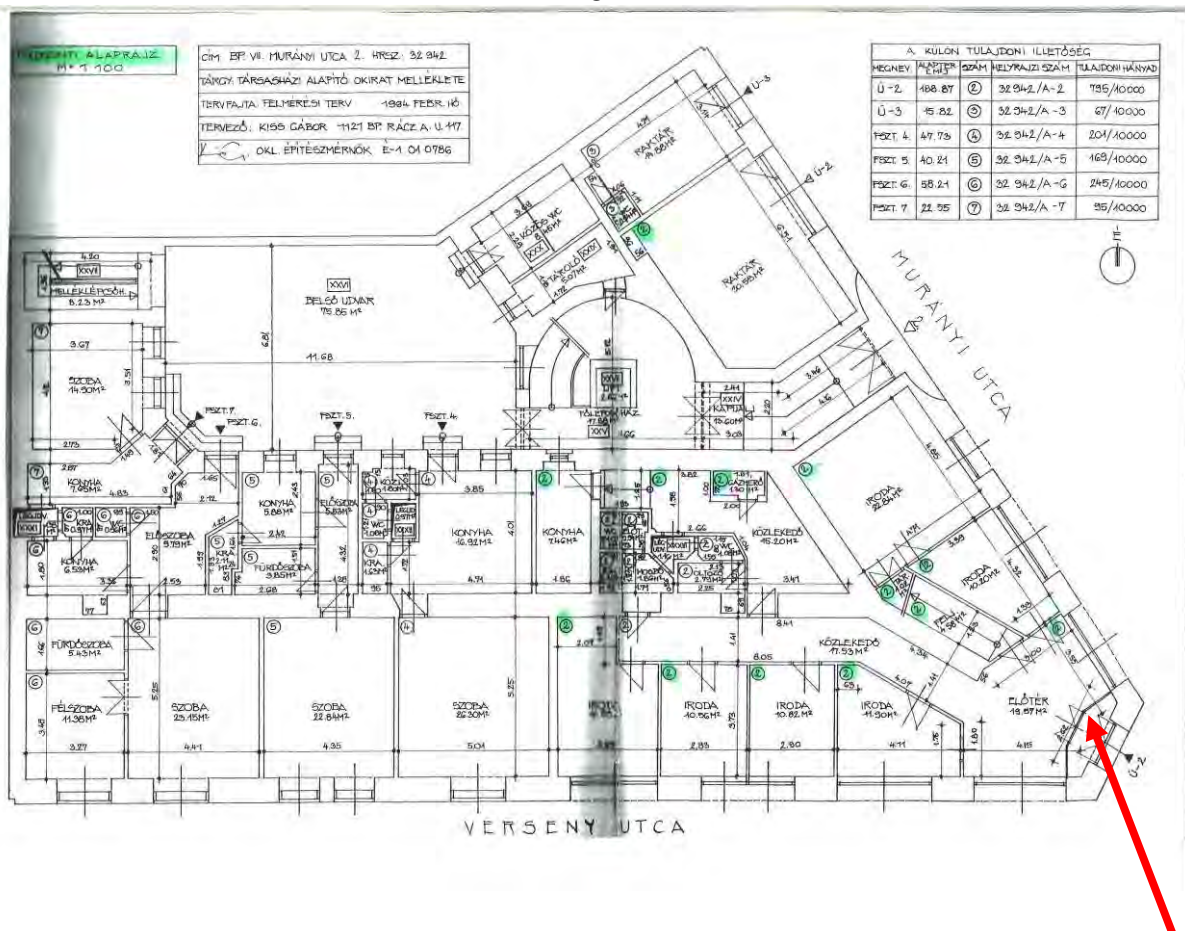
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

1/ Monday 2.
Coat - half a line
- a lap 2

Hazi Tu.

8759

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

[illegible]

04
Kantabhai Vastani
18/6/20

BUDAPEST, VII.KER. MURÁNYI U. 2. Sz.

1

- 2.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt földszinti Ű-2.sz. alatti, hat irodából, konyha, öltöző, kettő előtérből, mosdó, zuhany, kettő Wc-ből gázmérőből, tárolóból, feljáróból, raktárból és kettő közlekedőből álló, összesen 188,87 m²., kerekítve 189.00 m². alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdomból 795\10.000 hányad.
- 3.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt földszinti Ű-3.sz. alatti, egy raktárból és Wc-ből álló, összesen 15,82 m²., kerekítve 16.00 m². alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdomból 67\10.000 hányad.
- 4.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt földszinti 4.sz. alatti, egy szobából konyhából, kamrából, Wc és közlekedőből álló, összesen 47,73 m²., kerekítve 48.00 m². alapterületű öröklakás valamint a közös tulajdomból 201\10.000 hányad.
- 5.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt földszint 5.sz. alatti, egy szobából előszobából, konyhából, kamra és fürdőből álló, összesen 40,21 m². kerekítve 40,00 m² alapterületű lakás, valamint a közös tulajdomból 169\10.000 hányad.
- 6.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt földszint 6.sz. alatti, egy és fél szobából, előszobából, konyhából, kamrából, Wc-ből és fürdőből álló, összesen 58,21 m². kerekítve 58,00 m² alapterületű lakás, valamint a közös tulajdomból 245\10.000 hányad.
- 7.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt földszint 7.sz. alatti, egy szobából, konyhából álló, összesen 22,55 m². kerekítve 23,00 m² alapterületű (szolgálati) lakás, valamint a közös tulajdomból 95\10.000 hányad.
- 8.\ a Budapest, VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt I.em. 8.sz. alatti, kettő és fél szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőből és loggiából (1\2) álló, összesen: 66,33 m²., kerekítve: 66.00 m². alapterületű lakás, valamint a közös tulajdomból 279\10.000 hányad.

ügyvédi irodát, vagy magánügyvédet is megbizhat.

Ha a társasház házfelügyelőt, vagy takarítót alkalmaz, a házfelügyelő, a takarító munkáltatója a társasház, amelynek nevében a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

VII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK.

11.par.

1.\ a társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlanyilvántartást végző szervhez.

2.\ Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977.évi 11.trv. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonsótársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járunka hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

3.\ A társasház tulajdonra az 1977.évi 11.trv.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

4.\ Az Alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira.

5.\ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyaiból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan felvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

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

BUDAPEST, 1994. FEBRUÁR 28.

Ellenjegyezte:

Dr. Kófalvi Erzsébet
ügyvéd
1055 Bp. Szalay u. 13.