

**Csák Investment Kft.**

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Az 1074 Budapest, Dob u. 3. I. 11/A.**

szám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 34228/0/A/11



**Budapest, 2025 június hó**

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

#### **1. ÖSSZEFOGLALÓ**

#### **2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

#### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

#### **4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

#### **5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

### **MELLÉKLET**

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

Fotók

## FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2020 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag adásvételi szerződés elkészítéséhez a vállalat gazdasági szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat mind a négy feltételének. Más, a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

**Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.**

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta a Csák Investment Kft.-t (1121 Budapest, Hangya lépcső 9. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

1074 Budapest, Dob u. 3. I. 11/A.

Helyrajzi szám: № 34228/0/A/11

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok, általunk becsült, jelenlegi, kerekített forgalmi értéke:

**15.300.000.-**

**azaz. tizenötmillió háromszázezer.-Ft**

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról, valamint a komfortfokozat megállapításáról kell állást foglalnia.

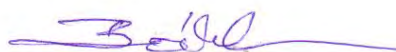
Jelen szakvélemény 1 példányban készült

Budapest, 2025 június 21.

  
Csák Investment Kft.  
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.  
Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 102  
Adószám: 14402764-2-43  
Számlaszám:  
10700454 48678304 51100005

.....  
Csák Attila

Ügyvezető



.....  
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2025. 04. 14)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

**Megbízott**, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2025. 06. 03.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

(Az ingatlan adatait a 2025.06.14.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

|                           |                                                                                                                                                                                                                           |     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Cím                       | 1074 Budapest, Dob u. 3. I. 11/A                                                                                                                                                                                          |     |
| Tulajdonos(ok)            | VII. kerületi Önkormányzat                                                                                                                                                                                                | 1/1 |
| Besorolás                 | Lakás                                                                                                                                                                                                                     |     |
| Helyrajzi szám            | 34228/0/A/11                                                                                                                                                                                                              |     |
| Az ingatlan mérete        | 16 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |     |
| Tulajdoni lap bejegyzései | Tulajdoni lap I. rész <ul style="list-style-type: none"><li>• Műemlék</li><li>• Műemlék jelentőségű terület</li></ul> Tulajdoni lap III. rész: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bejegyzést nem tartalmaz</li></ul> |     |

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |             |                                               |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|-----------------------------------------------|--------------|
| Ingotlan fajtája:                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | lakás       | Összes hasznos alapterület /m <sup>2</sup> /: | 32 m2        |
| Építés éve:                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 1852        | Felépítmények száma /db/:                     | 1            |
| Felújítás éve:                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | nincs infó. | Jelenlegi funkció:                            | Lakás        |
| Telek terület (m <sup>2</sup> ):                                                                                                                                                                                                                                                             |  |             | Legcélszerűbb hasznosítás:                    | Iroda, lakás |
| <b>Értékelés:</b> értékesítést befolyásoló legfontosabb információk                                                                                                                                                                                                                          |  |             |                                               |              |
| Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, belső Erzsébetvárosban, a kerület, egyik forgalmas utcáján, a Dob utcában található. Az épület az utca Károly körút és Rumbach Sebestyén utca közötti szakaszán található. Az épület külső és belső homlokzata gyenge állapotú, felújításra szorul. |  |             |                                               |              |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Földrajzi elhelyezkedés                             | Az ingatlan, Belső-Erzsébetvárosában, a forgalmas Dob utcában található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Megközelíthetőség                                   | <b>Autóval:</b><br>❖ Több irányból.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Közlekedési eszközök                                | A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Károly körúton, villamosjárat, a Dohány utcában trolibuszjárat is elérhető. A közelben lévő Astóriánál az M2-es metró is elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parkolási lehetőség                                 | Az épület előtt, az utcán.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években | <p>A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének.</p> <p>A VII. kerület 1873-ban, a városegysítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.</p> <p>A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került.</p> <p>A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.</p> |

### 3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                     |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Értékelt ingatlan típusa                              | <b>Lakás</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                     |
| Hasznosítás jelenlegi formája:                        | <b>Lakás</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                     |
| Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:         | <b>Iroda, lakás</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                                     |
| Az épület helyiségei:                                 | <b>A helyiséglistánban összesítve.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                                     |
| Össz. hasznos alapterület                             | <b>32 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kalkulálható alapterület | <b>32 m<sup>2</sup></b>             |
| Általános ismertetés                                  | <p>Az épület 1852-ben épült, klasszicista stílusban, Hild József tervei alapján, a Dob utca Károly körúti szakaszának közelében. Az épület és környezet is műemlék. Az épület rossz állapotú, a homlokzata és a körfolyosók is erősen felújításra szorulnak. A lakás a lakóépület 1. emeletén található és közvetlenül a lépcsőházból nyílik. A konyha kerámia padozatú, mosogatóval felszerelt. A fürdőszobába zuhanykabint, mosdót és WC-t szereltek. Itt található a lakás melegvízellátását biztosító villanybojler is. A villanybojler felszerelését vélhetően nem szakember végezte. A szoba parkettás, ablaka a Dob utcára tájolt. A szobában lévő galéria alapterületét nem számítottuk, engedély hiányában. A lakás közepes állapotban van.</p> <p><b>Az ingatlanban található közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.</b></p> |                          |                                     |
| Nyílászáróinak szerkezete                             | <b>fa szerkezetűek</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Állaga                   | <b>rossz minőségűek és állagúak</b> |
| Helyiségek belső falfelülete                          | <b>Festett, részben csempézett</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                     |
| Ingatlan közműellátottsága:                           | <b>villany</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>gáz</b>               | <b>csatorna víz</b>                 |
| Vezetékes távközl. kapcsolat                          | <b>nincs</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                     |
| Fűtési mód                                            | <b>Gázkonvektor</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                                     |
| Melegvízellátás                                       | <b>Villanybojler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | állaga                   |                                     |
| Egyéb ép. gépészet.                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | állaga                   | <b>közepes</b>                      |
| Igényszint                                            | <b>közepes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                                     |
| Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. % | <b>65 %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                                     |

### 3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. A tulajdoni lapon és az Alapító Okiratban szereplő alapterület 16 m<sup>2</sup>

| Helyiség         | Alapterület (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-------------------------------|
| konyha           | 3,60                          |
| fürdőszoba       | 2,87                          |
| Szoba            | 9,80                          |
| <b>Összesen:</b> | <b>16,27</b>                  |

**A figyelembe vett alapterület: 16 m<sup>2</sup>**

## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2020.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

### 4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2020., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

**Az alkalmazott módszerek leírása:**

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
  2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

#### Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

#### Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

## 4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó

### **A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következőkben a szemléletesség kedvéért táblázatos formában összefoglaljuk a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

## **5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

### **5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok**

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültük.

### **5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése**

Az értékelt ingatlan a település központjában található. Az ingatlan, jogilag rendezett, felújítás és korszerűsítés után, jól értékesíthető és értékálló. A környezet kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat 10 %-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

| Előnyök   |                            |                                                                                   |
|-----------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Srsz.     | Megnevezés                 | Kiegészítő megjegyzés                                                             |
| 1         | Jó megközelíthetőség       | Az ingatlan a belső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik keresett területén fekszik. |
| 2         | Hasznosíthatóság           | Felújítás után, fekvése miatt jól hasznosítható                                   |
| 3         | Fekvése                    | Közvetlenül a lépcsőházból nyílik, a szoba ablaka az utcára tájolt                |
| Hátrányok |                            |                                                                                   |
| Srsz.     | Megnevezés                 | Kiegészítő megjegyzés                                                             |
| 1         | Az épület műszaki állapota | Az épület műszaki állapota gyenge, felújításra szorul                             |
| 3.        | Alapterület                | A lakás kis alapterületű, félszoba tartozik hozzá                                 |
| 4.        | Parkolás                   | A környéken a parkolás nehézkes                                                   |

### 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

| Összehasonlítás szempontja          | Értékelendő                                     | Össze-hasonlító - 1                             | Össze-hasonlító - 2                             | Össze-hasonlító - 3                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Ingtatlan címe:</b>              |                                                 | <b>Bpest VII. ker. Erzsébet krt</b>             | <b>Bpest VII. ker. Németh L. u.</b>             | <b>Bpest VII. ker. Király u.</b>                |
| <b>Környezete:</b>                  | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          |
| <b>Jelleg, funkció:</b>             | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           |
| <b>Infrastrukturális adottságok</b> | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal |
| <b>Építés éve:</b>                  | 1852                                            | hasonló                                         | hasonló                                         | hasonló                                         |
| <b>Műszaki áll:</b>                 | közepes                                         | gyenge                                          | közepes                                         | gyenge                                          |
| <b>Megjegyzés:</b>                  |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| <b>Adat forrása:</b>                |                                                 | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>           |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| ár (Ft)                             |                                                 | 36 900 000                                      | 36 200 000                                      | 24 000 000                                      |
| nettó alapterület (m2)              | 16,0                                            | 36,0                                            | 29,0                                            | 18,0                                            |
| nettó alapterület (m2)              | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukáló tényező                    | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukált terület (m2)               | 16,0                                            | 36,0                                            | 29,0                                            | 18,0                                            |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)              |                                                 | 1 025 000                                       | 1 248 276                                       | 1 333 333                                       |
| tulajdonár viszonya/típusa          |                                                 | kínálat                                         | kínálat                                         | kínálat                                         |
| korrekciós tényező                  |                                                 | 0,90                                            | 0,90                                            | 0,90                                            |
| ajánlat/adásvétel időpontja         |                                                 | 2025.                                           | 2025.                                           | 2025.                                           |
| korrekciós tényező                  |                                                 | 1,00                                            | 1,00                                            | 1,00                                            |
| korrigált ár (Ft)                   |                                                 | 33 210 000                                      | 32 580 000                                      | 21 600 000                                      |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2)       |                                                 | 922 500                                         | 1 123 448                                       | 1 200 000                                       |

#### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

|                               |             |             |             |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>környezeti korrekció</b>   | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |
| <b>alapterület</b>            | kisebb      | kisebb      | hasonló     |
|                               | <b>1,05</b> | <b>1,05</b> | <b>1,00</b> |
| <b>épület állapota</b>        | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |
| <b>műszaki állapot</b>        | rosszabb    | rosszabb    | rosszabb    |
|                               | <b>0,95</b> | <b>0,90</b> | <b>0,95</b> |
| <b>épületen belüli fekvés</b> | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |

#### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

##### Kerekített értékek

|         |           |           |
|---------|-----------|-----------|
| 920 194 | 1 061 659 | 1 140 000 |
| 920 200 | 1 061 700 | 1 140 000 |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS                | lakás             |
|--------------------------------------|-------------------|
| redukált alapterület (m2)            | 16,0              |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)             | 1 040 633         |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h) | 1 040 600         |
| becsült bruttó érték                 | 16 649 600        |
| becsült bruttó érték ker             | <b>16 600 000</b> |

## 5.4. Hozamszámítás

| Összehasonlítás szempontja                                                | Értékelendő                                     | Összehasonlító - 1                              | Összehasonlító - 2                              | Összehasonlító - 3                              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Ingtatlan címe:</b>                                                    |                                                 | <b>Bpest VII. ker. Kis Diófa u.</b>             | <b>Bpest VII. ker. Barcsay u.</b>               | <b>Bpest VII. ker. Dob u.</b>                   |
| <b>Környezete:</b>                                                        | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          |
| <b>Jelleg, funkció:</b>                                                   | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           |
| <b>Infrastrukturális adottságok</b>                                       | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal |
| <b>Építés éve:</b>                                                        | 1852                                            | na                                              | na                                              | na                                              |
| <b>Műszaki</b>                                                            | közepes                                         | jó                                              | jó                                              | jó                                              |
| <b>Megjegyzés:</b>                                                        |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| <b>Adat forrása:</b>                                                      |                                                 | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| bérleti díj (Ft/hó)                                                       |                                                 | 195 000                                         | 120 000                                         | 190 000                                         |
| nettó alapterület (m2)                                                    | 16,0                                            | 36,0                                            | 20,0                                            | 35,0                                            |
| alapterület (m2)                                                          | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukáló tényező                                                          | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukált terület (m2)                                                     | 16,0                                            | 36,0                                            | 20,0                                            | 35,0                                            |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)                                                    |                                                 | 5 417                                           | 6 000                                           | 5 429                                           |
| bérleti viszony típusa                                                    |                                                 | kínálat                                         | kínálat                                         | kínálat                                         |
| korrekciós tényező                                                        |                                                 | 0,90                                            | 0,90                                            | 0,90                                            |
| ajánlat/realizálás időpontja                                              |                                                 | 2025.                                           | 2025.                                           | 2025.                                           |
| korrekciós tényező                                                        |                                                 | 1,00                                            | 1,00                                            | 1,00                                            |
| korrigált bérleti díj (Ft/hó)                                             |                                                 | 175 500                                         | 108 000                                         | 171 000                                         |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)                                 |                                                 | 4 875                                           | 5 400                                           | 4 886                                           |
| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAATT</b> |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| <b>környezeti korrekció</b>                                               |                                                 | hasonló                                         | hasonló                                         | hasonló                                         |
|                                                                           |                                                 | 1,00                                            | 1,00                                            | 1,00                                            |
| <b>alapterület</b>                                                        |                                                 | kisebb                                          | hasonló                                         | kisebb                                          |
|                                                                           |                                                 | 1,10                                            | 1,00                                            | 1,10                                            |
| <b>épület állapota</b>                                                    |                                                 | hasonló                                         | hasonló                                         | hasonló                                         |
|                                                                           |                                                 | 1,00                                            | 1,00                                            | 1,00                                            |
| <b>műszaki állapot</b>                                                    |                                                 | gyengébb                                        | gyengébb                                        | gyengébb                                        |
|                                                                           |                                                 | 0,90                                            | 0,90                                            | 0,90                                            |
| <b>kiadhatóság</b>                                                        |                                                 | hasonló                                         | hasonló                                         | hasonló                                         |
|                                                                           |                                                 | 1,00                                            | 1,00                                            | 1,00                                            |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                     |                                                 | 4 826                                           | 4 860                                           | 4 837                                           |
| <b>Kerekített értékek</b>                                                 |                                                 | 4 800                                           | 4 900                                           | 4 800                                           |
| <b>IACI ÖSSZEHASONLÍTÁS</b>                                               | <b>lakás</b>                                    |                                                 |                                                 |                                                 |
| redukált alapterület (m2)                                                 | 16,0                                            |                                                 |                                                 |                                                 |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)                                               | 4 833                                           |                                                 |                                                 |                                                 |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)                                     | 4 800                                           |                                                 |                                                 |                                                 |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)                                               | 76 800                                          |                                                 |                                                 |                                                 |
| becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)                                     | 77 000                                          |                                                 |                                                 |                                                 |

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számoljuk.  
Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: lakás

#### Hozam alapú értékszámítás

|                                                                         | Fajlagos mennyiség                                  | Összeg               |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Bevételek                                                               |                                                     |                      |
| Alapterület Funkció 1.                                                  |                                                     | 16 m <sup>2</sup>    |
| Alapterület Funkció .                                                   |                                                     |                      |
| Bérleti díj Funkció 1.                                                  | 16 m <sup>2</sup> × 4 800 Ft/m <sup>2</sup> × 12 hó | 921 600 Ft           |
| Bérleti díj Funkció 2.                                                  |                                                     | 0 Ft                 |
| Kihasználtság                                                           |                                                     | 100 %                |
| Figyelembe vehető bevétel                                               |                                                     | 921 600 Ft           |
| Költségek                                                               |                                                     |                      |
| A tulajd. fenntartási költ.                                             | Az éves bevételek 1 %-a                             | 9 216 Ft             |
| Menedzselési költségek                                                  | Az éves bevételek 2 %-a                             | 18 432 Ft            |
| Felújítási költség                                                      | Az éves bevételek 2 %-a                             | 18 432 Ft            |
| Egyéb költségek                                                         |                                                     | Ft                   |
| Éves üzemi eredmény                                                     |                                                     | 875 520 Ft           |
| Tőkésítési ráta                                                         |                                                     | 6,0 %                |
| Tőkésített érték                                                        |                                                     | 14 592 000 Ft        |
| Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen) |                                                     | Ft                   |
| <b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>                                      |                                                     | <b>14 600 000 Ft</b> |

### 5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a hozamszámítás alapú módszerrel is megbecsültük.

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:

A piaci összehasonlító hasonlóan módon tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a hozam alapú értékelés.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2025. június 21.-i fordulónappal** a következő:

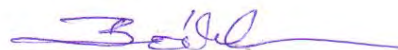
| Módszer neve                                 | Megállapított érték | Súlyozás % | Számított érték      |
|----------------------------------------------|---------------------|------------|----------------------|
| Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték | 16 000 000          | 50         | 8 000 000 Ft         |
| Hozamszámításon alapuló érték                | 14 600 000          | 50         | 7 300 000 Ft         |
| Az ingatlan forgalmi értéke :                |                     |            | 15 300 000 Ft        |
| <b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>    |                     |            | <b>15 300 000 Ft</b> |

Budapest, 2025 június 21.

  
Csák Investment Kft.  
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.  
Levelezési cím: 1525 Budapest, pf. 102  
Adószám: 1432764-2-43  
Számlaszám:  
10700464-488/78304-51100005

.....  
Csák Attila

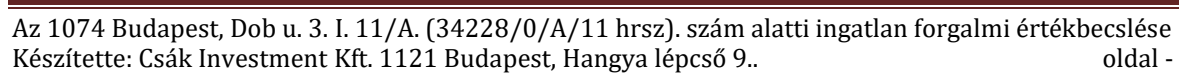
Ügyvezető



.....  
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

## MELLÉKLET



# Tulajdoni lap

Elektronikus ügyintézés

Lachner 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 száma: 8000004/107556/2025

2025.04.14

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34228/0/A/11 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob u. 3. I. emelet. ajtó 11A.

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés          | terület<br>m2          | szobák száma<br>egész/fél | eszméi hányad    | tulajdoni forma        |
|---------------------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| lakás               | 16                     | 1 0                       | 8/1000           | önkormányzati          |
| Bejegyző határozat: | 416106/1/2022/22.11.11 |                           | torló határozat: | 329895/1/2023/23.03.22 |
| lakás               | 16                     | 1 0                       | 7/1000           | önkormányzati          |
| Bejegyző határozat: | 329895/1/2023/23.03.22 |                           |                  |                        |

1. bejegyző határozat: 416106/1/2022/22.11.11

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 331839/1/2023/23.03.28

Műemlék

a 110895/1/2005/04.09.15. sz. bejegyzés rangsorában.

3. bejegyző határozat: 331839/1/2023/23.03.28

Műemléki jelentőségű terület

a 275175/1/2007/07.10.11. sz. bejegyzés rangsorában.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 416106/1/2023/22.11.11

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek. 178550/1993.08.06

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Társasház Alapító Okirat kivonat

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 31/1.000.

10. A változási vázrajzon 10. számmal jelölt, I. emelet 10. ajtószámú, 34228/0/A/10 hrsz. alatti, összesen 80 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

| Helyiség sorszáma a változási vázrajzon | Helyiség megnevezése | Helyiség területe    |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 10,1                                    | előszoba             | 6,77 m <sup>2</sup>  |
| 10,2                                    | fürdő, WC            | 5,25 m <sup>2</sup>  |
| 10,3                                    | tároló               | 1,49 m <sup>2</sup>  |
| 10,4                                    | szoba                | 26,15 m <sup>2</sup> |
| 10,5                                    | szoba                | 29,63 m <sup>2</sup> |
| 10,6                                    | konyha               | 3,05 m <sup>2</sup>  |
| 10,7                                    | gardrób              | 7,22 m <sup>2</sup>  |
| terület összesen, kerekítve:            |                      | 80 m <sup>2</sup>    |

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 34/1.000.

11. A változási vázrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 11/A. ajtószámú, 34228/0/A/11 hrsz. alatti, összesen 16 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

| Helyiség sorszáma a változási vázrajzon | Helyiség megnevezése | Helyiség területe   |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------|
| 11,1                                    | konyha               | 3,60 m <sup>2</sup> |
| 11,2                                    | fürdő                | 2,87 m <sup>2</sup> |
| 11,3                                    | szoba                | 9,80 m <sup>2</sup> |
| terület összesen, kerekítve:            |                      | 16 m <sup>2</sup>   |

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 7/1.000.

12. A változási vázrajzon 12. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú, 34228/0/A/12 hrsz. alatti, összesen 50 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

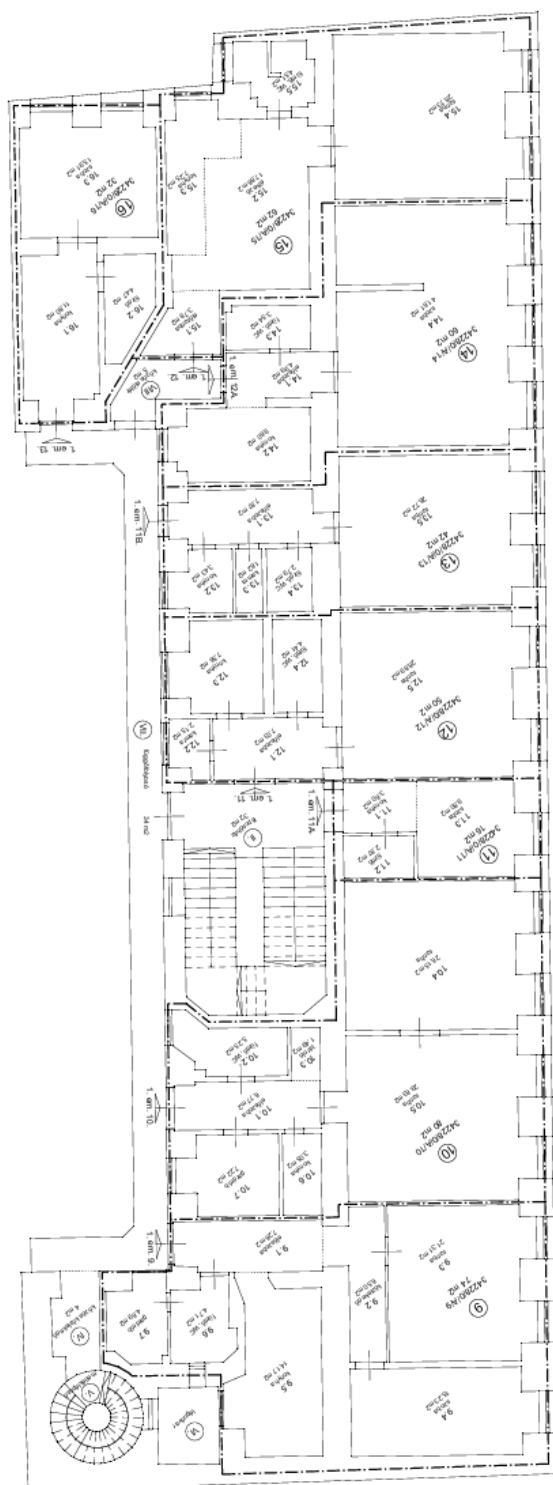
| Helyiség sorszáma a változási vázrajzon | Helyiség megnevezése | Helyiség területe   |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------|
| 12,1                                    | előszoba             | 7,03 m <sup>2</sup> |
| 12,2                                    | kamra                | 2,15 m <sup>2</sup> |

Ellenjegyzem Budapest,  
2023.01.20. napján  
KASZ-36069957

  
Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

  
Budapest Főváros VII. Kerület Lászlóváros  
Önkormányzata  
Niedermüller Péter, polgármester  
Alapító/Tulajdonos

## Alaprajz



## Fényképek

