

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Dob utca 3. 1. emelet 11A. szám alatti,

34228/0/A/11 helyrajzi számú

16 m² alapterületű lakásra vonatkozóan



Budapest, 2025. május 30.

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	10.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	11.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	11.
5.2. A telek bemutatása	12.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	13.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	16.
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	20.
MELLÉKLETEK	21.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprjz	
Társasház Alapító okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingtalngazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest VII.ker. Dob utca 3. 1. emelet 11A.
Helyrajzi szám:	34228/0/A/11
Megnevezése tul.lapon:	lakás - MŰEMLÉKI
kapott adatszolgáltatás:	szükség lakás
természetben:	üres szükség lakás
Területe (tul.lap):	16 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan *piaci forgalmi értékének meghatározása*, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését 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
1074 Budapest, Dob utca 3. 1. emelet 11A. alatti, 34228/0/A/11 helyrajzi számú
16 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi érték kerekítve:

15 600 000,- Ft, azaz tizenötmillió-hatszáz ezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2025. május 30.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk a lakás tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzokat. A kapott alaprajz méretezetlen volt, csak az alapterületek szerepelnek rajta, ezért az értékelt lakás méreteit a helyszínen ellenőriztük, a nettó alapterületben eltérést nem tapasztaltunk, ezért azt elfogadtuk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez friss tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek 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, 2025. május 30.

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. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási 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 érték módosító tényezők érték módosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

A PM rendelet szerint „Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2025.05.29.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat

- Társasház Alapító Okirat és vonatkozó alaprajzok

Az adott lakást bejártuk, a kapott alaprajzokat ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2025.04.14.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest, Dob utca 3. 1. emelet 11A.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34228/0/A/11
Megnevezése:	lakás
Területe:	16 m ² eszmei hányad: 7/1000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház (2022); Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek I/2. Műemlék I/3. Műemléki jelentőségű terület
Terhelések:	nem tartalmaz

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 1074 Budapest Dob utca 3. 1. emelet 11A. alatti, 34228/0/A/11 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan 16 m²-es, 1 szobás. Természetben egy szoba + konyha + fürdő helyiségből áll, fűtése jelenleg nincs, úgynevezett darálós WC került kialakításra. A lakás szükségességnek tekinthető, mert a szoba nem éri el a 12 m² és a főzőhelyiség a 4 m².

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (2023.01.20.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

11. A változási vázrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 11/A. ajtószámú, 34228/0/A/11 hrsz. alatti, összesen 16 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

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

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 7/1.000.

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út, illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 49 388 fő (2024.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakás állományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a kerület Belső Erzsébetváros nevű részén, a Dob utca 3. szám alatt lévő házban található, a Károly krt. és Rumbach Sebestyén utca között, zártkörűen beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan forgalmas helyen fekszik, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú mellékúton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, illetve tömegközlekedéssel is elérhető.

Környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környezet természetesen összközműves.

Parkolás fizető-övezetben, ezen a területen szűkösen lehetséges, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

Az épület 740 m²-es, megközelítőleg téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, „U” alaprajzú, belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. A keskeny, kis alapterületű belső udvar burkolt felületű, egyik oldalán a szomszédos lakóház tűzfala határolja. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A klasszicista épület zárt sorúan beépített, utcafronton álló, „U” alaprajzú, az oldalszárnyak közötti keskeny udvarral, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. Az utcai szárny kéttraktusos, az oldalszárnyak egytraktusosak. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják. A pincszinten 2 raktár, 1 egyéb helyiség, és tárolók vannak, a földszinten 3 üzlet, 1 étterem és lakások, az emeleten lakások kaptak helyet. A Társasház Alapító Okirat-tervezet szerint összesen 30 albetétből, azaz 23 db lakásból és 7 helyiségből áll az épület.

A lakóház 1852-ben épült Hild József tervei alapján. A tekintélyes méretű ház építésekor nemcsak 6 darab földszinti bolthelyiséggel, hanem sok kiadható lakással és szobával is rendelkezett. Egyik fő vonzereje a teljes csatornázottsága és a vízvezetékkel ellátott udvara volt, de sokat nyomot a latba az is, hogy az első emeleten az egyik hatszobás lakásba már fürdőszoba is került.

1960-ban előbb Borsos Béla tervei szerint, majd 1990-ben Swiderski Tibor tervei alapján felújításra került, illetve átalakították.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglá – hosszfőfalak alkotják; a válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	pince és fszt. felett: dongaboltozat; köztes födémek az utca felőli traktusban csapos gerendafödém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyeregterítő, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: 3 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal melléklépcső: húzott karú íves, műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	gipszstukkókkal díszített kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratok ajtókat szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar betonozott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lifttel nem rendelkezik

Az épület fizikai állapota: láthatóan elhanyagolt állapotú, több évtizede átfogó felújítás nem történt. 2010-ben cserélték az elektromos alapvezetéseket.

Az épület utcai homlokzata aránylag megfelelő állapotú, de már ellepték a falfirkák és hámlik a vakolat. A kapott tájékoztatás szerint 2002. év elején az 1.sz. felől a tetőnél a kőpárkány kidőlt, a veszélytelenítés megtörtént, de végleges helyreállítás még nem történt meg.

A lépcsőházban a lépcsőfokok töredezettek, a falakon foltokban hiányos, ill. mállik a vakolat.

A belső homlokzatokon az elektromos vezetékek cseréjekor történt vakolás helyreállítása nem történt meg. A függőfolyosók széle a járófelületen repedezett, alulról vakolat-hiányos, a kovácsoltvas korlát kissé kifelé dől, mozog.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A 1. emelet 11A. szám alatti lakás, az épület utcai traktusában található. Bejárata a lépcsőházból nyílik. A bejárat kétszárnyú fa gerébtokos ajtó, de ebből csak egy szárnyon keresztül lehet a lakásba bejutni, az ajtó hiányos nem zárható, ezért OSB lappal kerül lezárásra. A szoba ablaka az utcára néz. A lakáshelyiségei: konyha, fürdő, szoba. A fürdőben darálós WC került kialakításra.

Számított alapterület: 16 m². Belmagassága: 4,18 m, galéria alatt 2,20 m. Komfortfokozata: komfort nélküli.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: gerébtokros régi fa szerkezet; bejárati ajtó: kétszárnyú fa gerébtokos ajtó, amiből csak egy szárny nyílik.
Belső falfelületek	a falak festettek, a konyhában részben csempézett; fürdőszoba: csempézett
Padlóburkolat	szoba: parketta; galéria: PVC; többi helyiség: kerámialap
Belső lépcsők	faszerkezetek
Közműellátottság	összközműves: víz, áram és csatorna bekötés van/volt (villanyóra leszerelve, vízóra nincs, lefolyóvezeték csak kisebb átmérőjű lehet a darálós WC miatt)
Közmű-mérők	Nincs
Fűtés:	jelenleg nincs kialakítva
Melegvíz-ellátás	helyi: villanybojlerrel látható, de működőképességét nem vizsgáltuk
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestek
Főzési lehetőség:	nincs
Egyéb gépészet	elvileg kaputelefon rendszer

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas. Felújítást igényel, közművekre való bekötést, épületgépészet és elektromos áram újra vezetékvezve; fűtés, melegvíz-ellátás kialakítását. A fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2		m2
I. em. 11A.	Konyha	3,60		
	Fürdő	2,87		
	Szoba	9,80		
	Lakóterület összesen	16,27	100%	16
mért alapterület				16
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület				16
tulajdoni lapon szereplő alapterület				16

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

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

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

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

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

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

Állampapír-őrület

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

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

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

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

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

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

Visszahúzó befektetők, új fókuszban a lakhatás

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

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

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

Még mindig emelkednek a lakások árai

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

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

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

Budapesti trendek, a belváros háttérbe szorul?

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

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres komfort nélküli, az 5.4. pontban ismertetett alapján, alternatív hasznosíthatósága felújítást követően lakás, vagy iroda kialakítása.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

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

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

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

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

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

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

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

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

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

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

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

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

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

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

7. A lakás helyiségei általában lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

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

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

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

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

16. A lakásberendezések általában a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

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

A 1. emelet 11A. ajtó alatti lakás értékelését az 16 m² redukált alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

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

- az épület felújítandó állapotú
- az ingatlan műemlék, ill. műemléki környezetben van
- a lakás fűtés nélküli, felújítandó állapotú
- a lakás általános fizikai állapota 65%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1074 Bp. Dob u.3. I./11A	VII. ker. Belső-Erzsebetváros Király u. 1.em.	VII. ker. Belső-Erzsebetváros Dohány u. 2.em.	VII. ker. Belső-Erzsebetváros Klauzál tér 1.em.	VII. ker. Belső-Erzsebetváros Kertész u. 1.em.	VII. ker. Belső-Erzsebetváros 2.em.
	34228/0/A/11					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	16	29	19	19	25	22
Adásvétel / hird.ár (Ft)		46 000 000	39 900 000	36 900 000	45 000 000	47 900 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34701620	ingatlan.com/ 34775367	ingatlan.com/ 34792716	ingatlan.com/ 34744961	ingatlan.com/ 34722747
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 921 117	1 586 207	2 100 000	1 942 105	1 800 000	2 177 273
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	1910	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	Közepes-jó állapotú házban, felújított állapotú lakás	Közepes állapotú házban, felújított állapotú lakás	Közepes állapotú házban, felújított állapotú lakás	Közepes állapotú házban, felújított állapotú lakás	Jó állapotú házban, felújított állapotú lakás
Szint	1.emelet	1.em.	2.em.	1.em.	1.em.	2.em.
Fűtési mód /extrák	nincs fűtés	gázkonvektor	hűtő-fűtő klíma	hűtő-fűtő klíma	infra padlófűtés	hűtő-fűtő klíma
Lift	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli	Lift nélküli
Kilátás utcai / udvari	utcai	udvari	utcai	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	1 szoba	1	1	1	1	1
Közművek	részlegesközmű, nincs mérő	összsközmű	nincs gáz	nincs gáz	nincs gáz	nincs gáz
Komfortfokozat	szükségglakás	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	1 729 005	1 427 586	1 890 000	1 747 895	1 620 000	1 959 545
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1910	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	Lift nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	16	kisebb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%	kisebb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	1.emelet	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Kilátás utcai / udvari	utcai	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú házban, felújítandó állapotú lakás	jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%	jobb -30%	jobb -35%
Fűtési mód / komfort fokozat	szükségglakás nincs fűtés	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Egyéb	műemlék	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-50%	-40%	-40%	-45%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	973 056	713 793	1 134 000	1 048 737	891 000	1 077 750
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					973 056 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					16 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					15 568 896 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					15 600 000 Ft	

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben nem alkalmaztuk, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
1074 Budapest, Dob utca 3. 1. emelet 11A. szám alatti, 34228/0/A/11 helyrajzi számú
16 m² redukált alapterületű lakás becsült

Forgalmi érték kerekítve:

15 600 000,- Ft, azaz tizenötmillió-hatszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

Budapest, 2025. május 30.

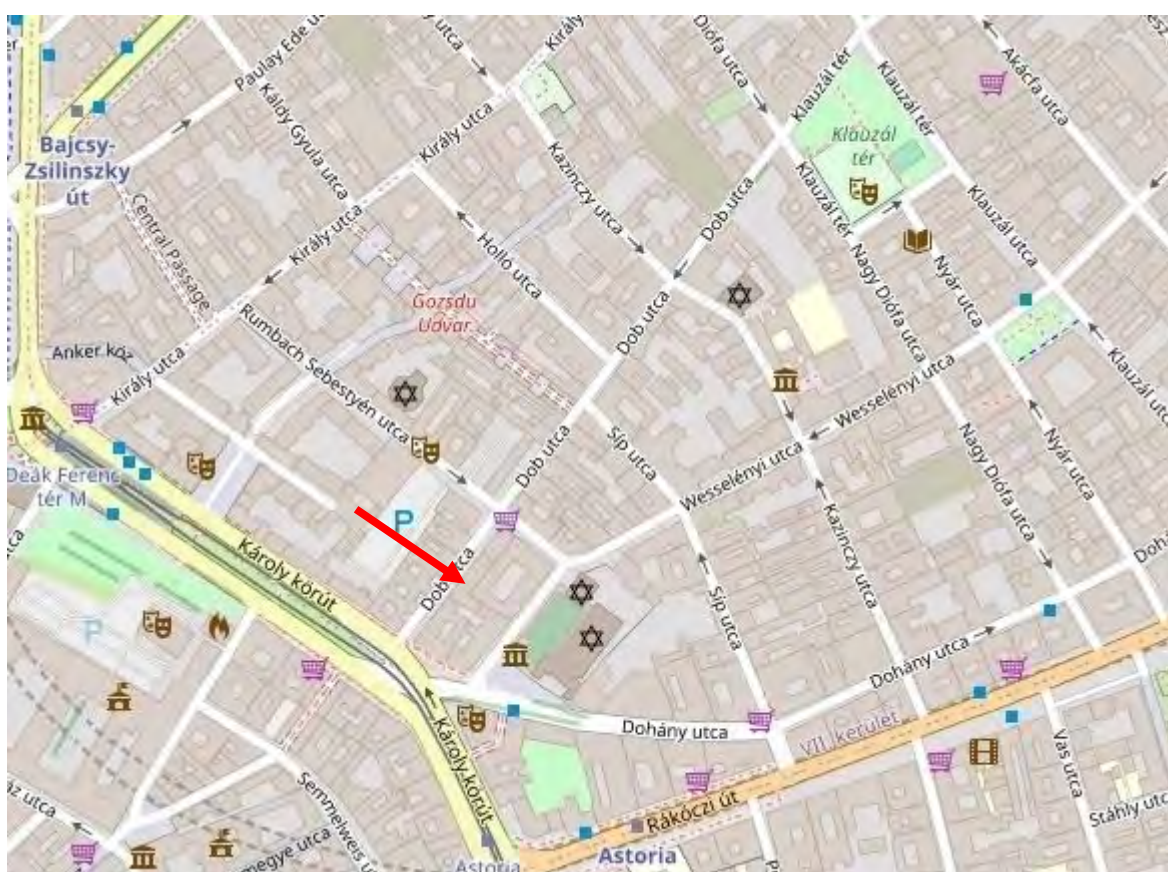
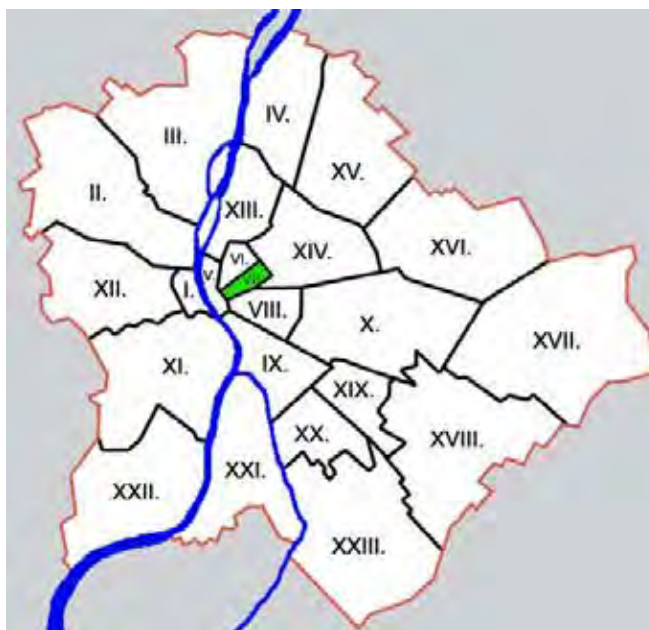
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

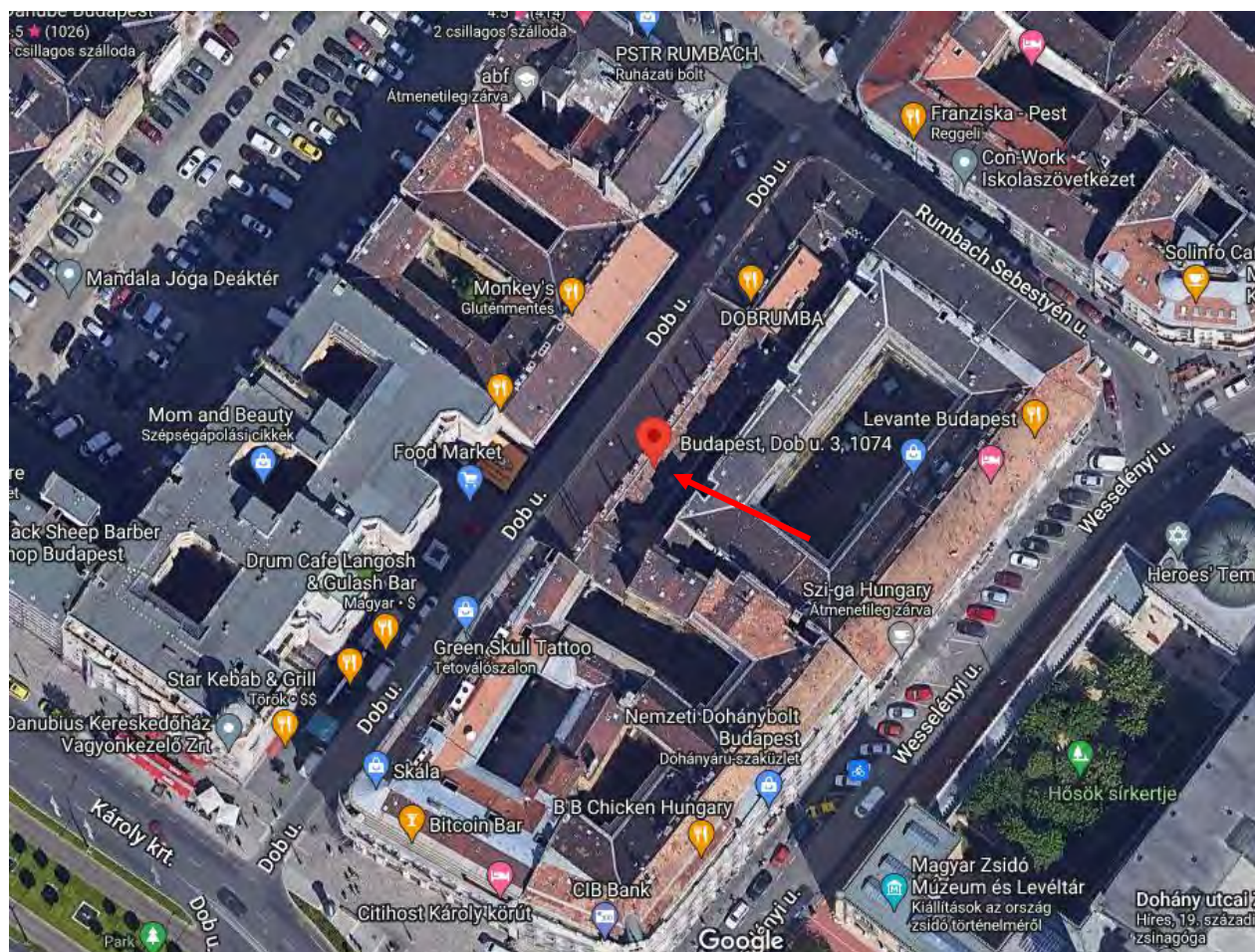
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajzok
Társasház Alapító okirat kivonata

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2025.05.29



Utcakép - környezet



Főhomlokzat



Társasház bejárata

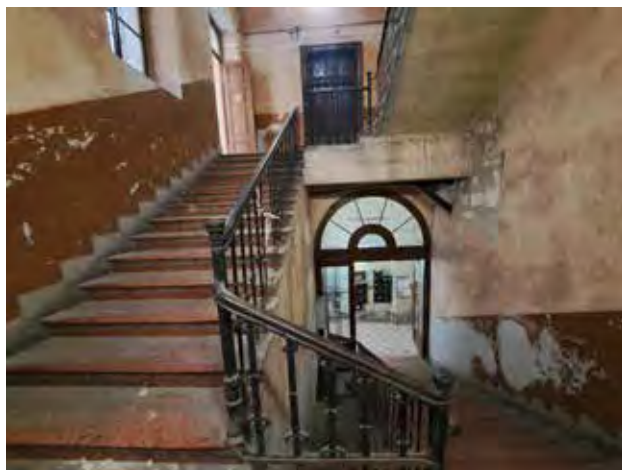


Kapualj

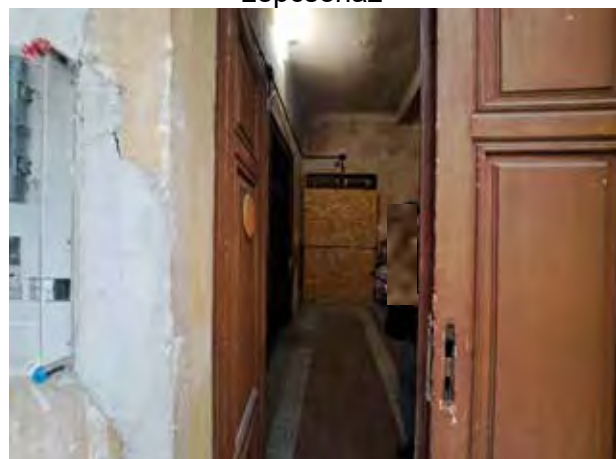




Lépcsőház



Lépcsőház



Bejárat



Bejárat és konyha



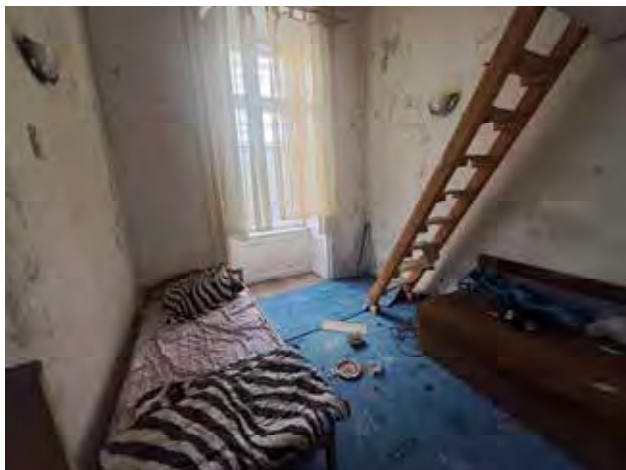
Konyha



Fürdő + WC



Fürdő + WC



utcai szoba– galéria alatti és feletti rész



utcai szoba– galéria alatti és feletti rész és utcára néző ablak



hiányzó közműóra

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/107556/2025

2025.04.14

BUDAPEST VII.KER.**Belterület 34228/0/A/11 helyrajzi szám**

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 3. 1. emelet. ajtó:11A.

I. RÉSZ**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	16	1 0	8/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 416106/1/2022/22.11.11			törölő 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: 416106/1/2022/22.11.11

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

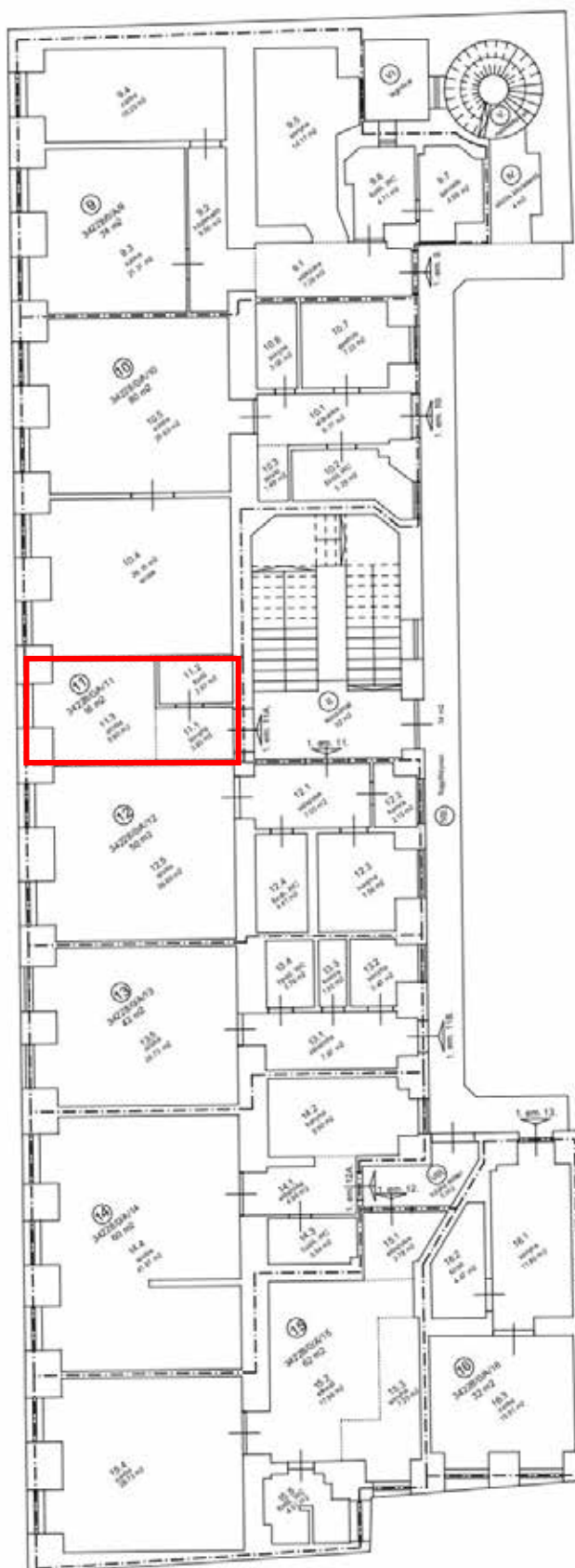
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

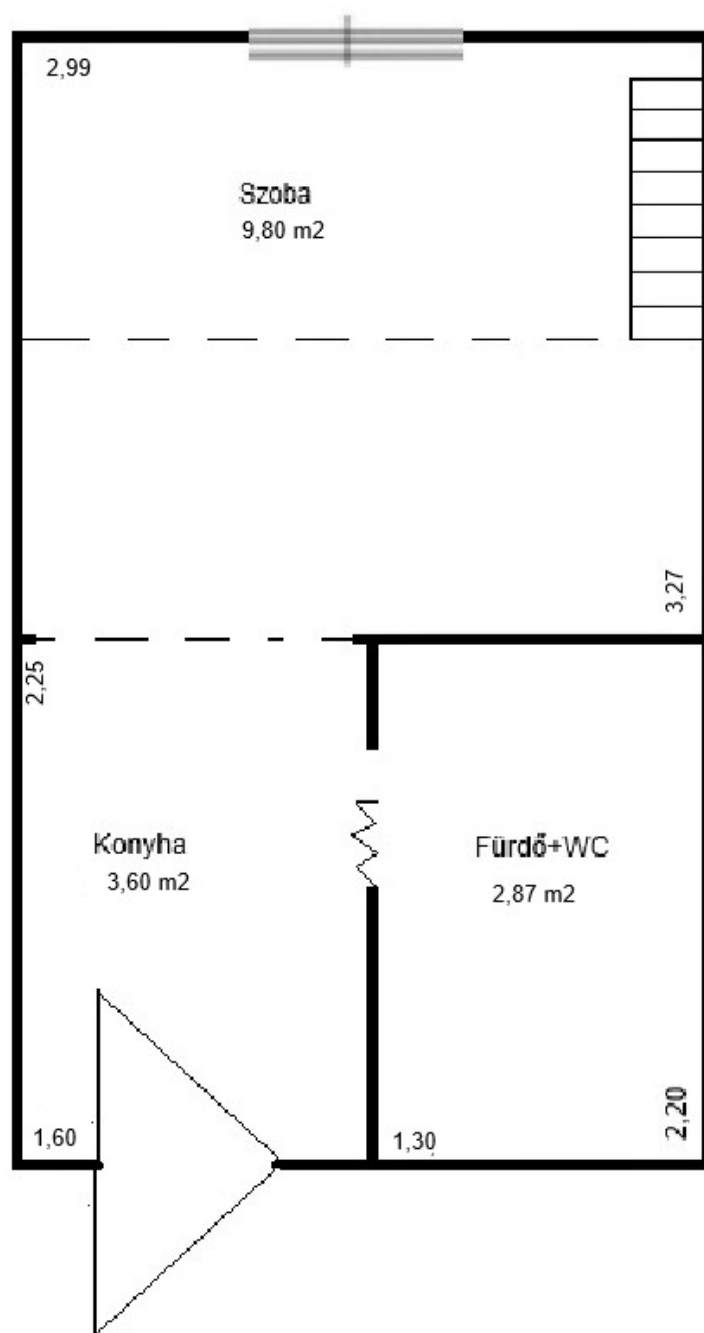
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONILAP VÉGE

ALAPRAJZ



ALAPRAJZI VÁZLAT



Társasház Alapító Okirat –kivonata:

1

A 1074 BUDAPEST, DOB UTCA 3. SZÁM ALATT TALÁLHATÓ HELYISÉGEK ÉS LAKÁSOK TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan helyrajzi száma:	34228.
Az ingatlan címe:	1074 Budapest, Dob utca 3. szám
Az ingatlan területe:	740 m ²
Alapító:	Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester)

2023.01.20.

1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester) (a továbbiakban: „Alapító”), mint a Budapest 34228. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) jelenlegi 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 740 m² területű telekből, és a telken felépítésre kerülő 23 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően 1074 Budapest, Dob utca 3. névvel és címmel

társasház-tulajdont

alapítók, a jelen alapító okiratban („Alapító Okirat”) szabályozott feltételek szerint és kérem a társasház alapításának bejegyzését az ingatlan tulajdoni lapján, valamint kérem a kialakítandó önálló ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzését a társasházról szóló 2003. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: „Ttv.” vagy „Társasházi törvény”), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.” vagy „Polgári Törvénykönyv”) különösen ennek közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései alapján, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Inytv.”) valamint jelen Alapító Okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonostársak az egyes lakásokat és egyéb helyiségeket – a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közösségben maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdont veszik tulajdonba és birtokba azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen Alapító Okirat szabályozza.

A társasház tulajdonosainak közössége a – 1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti Társasház – közös név alatt, az épületek fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, valamint önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) EVM rendelet 73. § (1) bekezdése, és annak utaló szabálya folytán az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet előírásainak megfelelően a jelen Alapító Okirat kötelező mellékletét képezik a Müllner Tamás (1459/1995) földmérő által 2022. november 30. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 43/2022.).

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) értelmében a jogi személy jogképes jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illető jog. A

Kétfélejegyzet Budapest, 2023.01.20. napján.
KASZ: 38069957

Dr. Gálász Melinda
ügyvéd


Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzat
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelenti harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

2. A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

2.1. Közös tulajdon

- 2.1.1. A tulajdonostársak – a tulajdoni hányaduk szerinti arányban – osztatlan közös tulajdonába kerül mindazon épületrész, épület-berendezés, helyiség valamint földrészlet, amelyet a jelen fejezet 2.2. pontja nem külön tulajdonként jelöl meg.
- 2.1.2. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok a jelen pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak, melyek az épületszerkezetet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a 2.2. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg.
- 2.1.3. Az alább felsorolt épületrészek stb. tekintetében az osztatlan közös tulajdonjog a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonosokat a 2.2. pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg.
- 2.1.4. A Társasházi törvény meghatározását figyelembe véve, az ingatlanok a Társasház tulajdonosai osztatlan közös tulajdonába kerülő különösen kiemelt és nevesített, I-XII. római számmal felsorolt tárgyak – amelyek a mellékelt tervrajzon megjelölésre kerültek – a következők:

Közös tulajdonú helyiségek

Tulajdonostársak megállapítják, hogy közös tulajdonban marad az a telek, amelyen a lakóépület, valamint az épületnek a műleírásban szereplő, következő részei:

- I. Kapubejáró
- II. Lépcsőház
- III. Közös közlekedő
- IV. Közös közlekedő
- V. Melléklépcső
- VI. Légudvar
- VII. Független folyosó
- VIII. Közös előtér
- IX. Közös előtér
- X. Közös WC
- XI. Közös WC
- XII. Közeledő

Ellenjegyzem Budapest
2021.01.20. napján
KASZ: 36009957

Dr. Tuzsai Melinda
ügyvéd


Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
Nádorutcai Pál utcahőrtörő
Alapító/Tulajdonos

4

- XIII. Tároló
- XIV. Tároló
- XV. Tároló
- XVI. Tároló
- XVII. Tároló
- XVIII. Tároló
- XIX. Tároló
- XX. Tároló
- XXI. Tároló
- XXII. Tároló
- XXIII. Tároló
- XXIV. Telek (740 m²)
- XXV. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek
- XXVI. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- XXVII. Teherhordó falak és pillérek, lakáscsúszó falak
- XXVIII. Rödémek, földszinti padlószervezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkel, az aljzatbetonnal bezárólag)
- XXIX. Fedélszék és héjazása; épülethádogos szerkezetek
- XXX. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- XXXI. Vízársakna, vízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almérőjéig
- XXXII. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
- XXXIII. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XXXIV. Elektromos vezetékek az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XXXV. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszereztekné fognak.

A közös tulajdon 1.000/1.000, azaz Ezer/Ezer rész eszmei tulajdoni hányadból áll, és az egyes albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az albetétek területével arányos (A számítás módját az 1. számú melléklet tartalmazza „Felfegyvés”).

2.2. Külön tulajdon

2.2.1. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek – mint a társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze a 2.1. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszerelésekkel és berendezéseikkel együtt, az alább felsoroltak szerint. Az egyes helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az egyes helyiségek területével arányos.

2.2.2. Külön tulajdoni tartozék a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja.

Ellenjegyzem Budapest, 2023.01.20. napján:
KASZ 16269957


Dr. János Málna
ügyvéd


Budapest Főváros Városi Közgyűlése
Önkormányzat
Nederméltai Péter, polgármester
AlapítóTulajdonos

5

Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek

1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, **34228/0/A/1** hrsz. alatti, összesen 22 m² alapterületű „üzlet” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
1,1	üzlet	10,18 m ²
1,2	konyha	2,63 m ²
1,3	lépcső	1,77 m ²
1,4	tároló	5,48 m ²
1,5	mosdó	1,74 m ²
1,6	WC	0,32 m ²
terület összesen, kerekítve:		22 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 9/1.000.

2. A változási vázrajzon 2. számmal jelölt, földszint 1/A. ajtószámú, **34228/0/A/2** hrsz. alatti, összesen 32 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
2,1	előszoba	6,37 m ²
2,2	fürdő	4,44 m ²
2,3	konyha	5,55 m ²
2,4	szoba	15,26 m ²
terület összesen, kerekítve:		32 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 14/1.000.

3. A változási vázrajzon 3. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, **34228/0/A/3** hrsz. alatti, összesen 20 m² alapterületű „üzlet” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
3,1	üzlet	11,05 m ²
3,2	lépcső	1,64 m ²

Ellenjegyzem Budapesti:
2023.01.20. napján
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda
ügyvéd

Budapest Főváros VI. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alpolgármester

9

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 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

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

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 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

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

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 m² alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
12,1	előszoba	7,03 m ²
12,2	kamra	2,15 m ²

Ellenjegyzem Budapestén,
2023.01.20. napján:
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda
ügyvéd

Budapest XV. kerület Újbuda város
Önkormányzat
Niedermüller Péter polgármester
Alpolgármester

24

a Társasházi törvény, továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

- 9.5. Az Alapító meghatalmazza a Dr. Takács Melinda Ügyvédi Irodát (székhely: 1114 Budapest Bartók Béla út 76 I/2.) és annak tagját Dr. Takács Melinda ügyvédet, a jelen Alapító Okirat elkészítésével, és annak az illetékes hivatalhoz benyújtásával, valamint azzal, hogy az Alapítót a jelen Alapító Okirattal kapcsolatban valamennyi – így különösen az illetékes hivatal előtti ingatlan-nyilvántartási – eljárásban bármely szerv vagy hatóság előtt korlátozás nélkül teljes jogkörrel képviselje.

Az Alapító a jelen Alapító Okiratot, annak elolvasása és megértése után, mint akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen aláírta.

Budapest, 2023.01.20. napján


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

Alulírott, Dr. Takács Melinda ügyvéd (Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda: 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. 1. emelet 2.; KASZ-azonosító: 36069957; nyilvántartja: Budapesti Ügyvédi Kamara) **ellenjegyzem** Budapest, 2023. január 20. napján, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanügyi Hatóság előtti eljáráshoz szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom:

Ellenjegyzem Budapest, 2023.01.20. napján
KASZ: 36069957


Dr. Takács Melinda
ügyvéd


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