

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1075 Budapest, Holló utca 1. tetőtér R-4. alatti,
34173/0/A/39 helyrajzi számú
raktár megnevezésű ingatlanra vonatkozóan**



Budapest, 2025. május 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK 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	12
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	12
5.2. A telek bemutatása	13
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	13
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	14
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	15
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	17
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	19
6.5. Végző forgalmi érték megállapítása	22
MELLÉKLETEK	23
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprjz	
TAO kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1075 Budapest, Holló utca 1. tetőtér R-4.				
Helyrajzi szám:	34173/0/A/39				
Megnevezése tul.lapon:	raktár				
Területe (tul.lap):	896	m ²	eszmei hányad	2247/	10000

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értékebecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan értékebecslését 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
1075 Budapest, Holló utca 1. tetőtér R-4. alatti,
34173/0/A/39 helyrajzi számú, 896 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlan becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

312 700 000,- Ft, azaz háromszáztizenkettőmillió-hétszázezer Ft

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

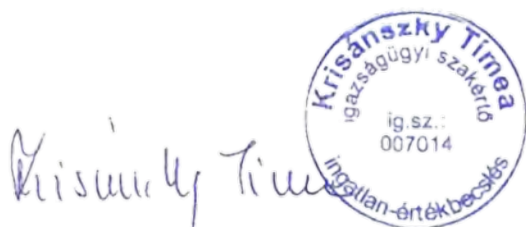
A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan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

11. A szakvéleményt készítette:

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

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

Budapest, 2025. május 26.



Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyontértékelő, 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 az ingatlan tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező változási vázrajzot. A kapott alaprajz méretezetlen, csak az alapterületek szerepelnek rajta. 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.
Jelen szakvélemény a 2021.06.30-i fordulónappal készült értékbecslés adatainak felhasználásával készült, egységes szerkezetbe foglalva a jelenlegi megállapításokkal.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2025. május 26.



Krisánszky Tímea
PROAC Kft- FORSZ Kft.

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

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

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

Hozamszámítás - maradványértékelési 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

Beépíthető, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét is alkalmazhatjuk.

Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a beépítetlen padlástér értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

Beépíthető padlásterek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer, pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az 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 maradványértékelés is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Végül a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Megbízó tájékoztatása szerint nem történt semmilyen változás az ingatlanon az előző értékelés óta. Jelen értékbecslés helyszíni szemle nélkül készült, melyhez alapul vettük az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében 2021.06.16-án tartott helyszíni szemlén tapasztaltakat.

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat,
- padlástéri alaprajza,
- társasházi alapító okirat

Előző szemle alkalmával az ingatlant bejártuk, felmértük a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2025.05.13.		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben:)	1075 Budapest, Holló utca 1. tetőtér R-4. tetőszint		
	1075 Budapest, Holló utca 1. tetőtér R-4. tetőszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34173/0/A/39		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	896 m ²	eszmei hányad	2247 10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. VII. ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház – Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellék-helyiségek		
Terhelések:	nem tartalmaz		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34173/0/A/39 hrsz.-ú, 896 m²-es raktár megnevezésű ingatlan természetben a társasház használaton kívüli üres padlástere.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (2003. augusztus 11-én készült, kivonat mellékletben csatolva), nem tartalmaz az értéktel ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

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

A vizsgált albetét szinte a teljes tetőtérrel magába foglalja, kivéve a 4,1 m² területű padlásteri feljárót, illetve az épület világítódudvarait.

Az ingatlan tulajdoni lapja és az OÉNY – Védett ingatlanok nyilvántartása alapján az ingatlan nem áll műemléki védelem alatt.

Az ingatlan az OÉNY – Védett ingatlanok nyilvántartása alapján - a következő védeltségek alatt áll:

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Budapest 7	34173	
Lekérdezés		

**Találatok:**

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (1 db) Világörökségi védelem (1 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTÉSG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest 7	34173	Budapest műemléki jelentőségű területe	műemléki jelentőségű terület	15001	217	1989, 2005

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTÉSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest 7	34173	Rákóczi út-Kazinczy u.- Király u.-Károly Krt.	régészeti lelőhely	66172	2009

Világörökségi védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTÉSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet	34173	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet	világörökség	30480	

8. Udvar

22. § (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenező udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.

(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar - szabad keresztmetszetében - az 50 m^2 -t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: U_{hm1} , az alacsonyabbik: U_{hm2}) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „ $0,2 \times U_{hm1} + 0,4 \times U_{hm2}$ ” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.

23. § (1) Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:

a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;

b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.

(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.

(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.

(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból - övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában - a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.

III. Fejezet **Járművek elhelyezése**

26. § (1)* Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg

(2)* Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén - szállítás céljára - a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben elhelyezett

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.

(3)* Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)* A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.

(5) Az (1)-(2) szerinti elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a rakodó-, parkolóhely:

a) a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki,

b) a telken belül csak az előírt legkisebb zöldfelület, az engedményes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy

c)*

(6)* Az (5) bekezdésben felsorolt esetekben a rakodó- és parkolóhelyeket településrendezési szerződés alapján közhasználatú területen ki lehet alakítani. Parkolóhelyeket önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel meg lehet váltani.

(7) Az elhelyezett személygépkocsi számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos-villám-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve – 49.388 fő (2024.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

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

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

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

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

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

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Belső Erzsébetváros nevű részén, a Holló utca 1. szám alatt lévő társasházban található, a Dob utca és a Holló utca sarkán, zárt sorúan beépített nagyvárosias

környezetben. Az Astoriától 500 m távolságra, míg a Deák Ferenc tértől megközelítőleg 600 m távolságra fekszik.

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

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

A társasház 1246 m²-es, megközelítőleg szabályos téglalap alakú, sík felületű saroktelken fekszik. A telken „keretes” alakban beépített épület áll, a kapubejárat a Holló utca felől kiépített, a kétszárnyú kapun jellemzően csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar kis alapterületű, burkolt. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, keretes beépítésű épület, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs. A pincszinten 3 raktár és közös tulajdonú tárolók vannak, a földszinten 5 üzlethelyiség, 2 iroda, 4 raktár és 5 lakás, a 2 emeleti szinten lakások kaptak helyet, összesen 39 db albetétből áll az épület, 23 lakás + 16 egyéb helyiség.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	Kétkarú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejáratú ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a belső udvar simított beton
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az épület 1893-ban épült, építése óta nagyobb felújítás nem történt, a lépcsőház kifestésének kivétel. A tetőtér üres padlástér, a faszerkezetű, szigetetlen tetőszerkezet és a cserepek látszanak. Az utcafronti szárnyrészekben a tetőszerkezet nyeregterő, az oldalhatáron álló szárnyakban félnyeregterő került kiépítésre. Az értékelt ingatlan az épület padlástérében található, 896 m² alapterülettel, melyet az épület melléklépcsőházából, induló közös tulajdonban lévő padlástérjárón keresztül érhetünk el. A vizsgált albetétbe beékelődnek az épület közös tulajdonban lévő világító udvarai. Szemrevételezés alapján a fa fedélszerkezet korának megfelelő állapotú. Tetőtérben jelenleg semmilyen közmű nem áll rendelkezésre.

A vizsgált albetét területéhez nem tartoznak: a 4,1 m² területű padlástéri feljáró, illetve az épület világítóudvarai.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az év elején már elszabadult a lakáspiac. Kilőttek 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 árindeke szerint 2023-ban éves szinten 2,7 %-kal emelkedtek az ingatlanárak. 2024-ben ez az érték országosan 7,8 % volt, Budapesten pedig 11,8 %. Az árak azonban nem 2024 végén szabadultak el, a drágulás már 2024 januárjában megindult, tavaly nyártól pedig felgyorsult.

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

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

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

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

Állampapír-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 elköltösznek.

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 állapotól 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?

Érdekesség, 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.

Belvárosi tetőtéri lakásokra jellemző ingatlanpiaci megállapítások

A belvárosi tetőtéri lakások árai Budapesten általában magasabbak, mint az országos átlag, és közelítenek az új építésű lakások áraihoz. A keresletet befolyásolja a panoráma, a fényviszonyok és a zajmentesség, de hátrány lehet a nyári túlmelegedés és a lift hiánya. Előnye lehet még a csendesebb környezet és az egyedi hangulatos terek. Hátrányai közé sorolható a korlátozott belmagasság, ferde falak, vagy jogi szempontból a társasházak esetében a tulajdonostársak beleegyezése, illetve a magasabb építési költség, tetőszerkezet, födém megerősítése, és a megfelelő szigetelés.

6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
ingatlanon belül nincs parkolási lehetőség, az épület körüli parkolás fizetős övezet	kedvező elhelyezkedés
nem rendelkezik építési engedéllyel, melynek kimenetele bizonytalan	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
a funkcióváltáshoz a társasház hozzájárulása még bizonytalan	masszív teherhordó szerkezet
felvonó hiánya	
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a padlástér beépítés, után korszerűbb és hasznosíthatóbb ingatlan	felújítás közben az épület elöregedéséből származó hibák
a padlástér beépítésének lehetősége lakás céljára, hasonló jellegű ingatlanokat a befektetők előnyben részesítenek,	parkolóhely biztosítása nehézkes
a tetőtéri lakásokra nagy a kereslet, bár kivitelezési költségük általában magasabb egy normál lakás építésénél.	védettségéből adódó esetleges korlátozások
	esetleges kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 34173/0/A/39 hrsz.-ú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését az 5.4. pontban ismertettek alapján, padlástérként értékeljük, a tulajdoni lapon szereplő 896 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel azonban a jelenlegi raktár megnevezésre, nettó értéket számolunk.

Az értékelés során több korrekció is alkalmazásra került, pl. az értékelt ingatlan elhelyezkedése, alapterülete, állapota miatt stb., de a korrekciók mértéke nem éri el a 30%-ot.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1073 Budapest, Holló u. 1.tetőtér. R-4.	VII. ker. Belső-Terézváros Király u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Belső-Terézváros Jókai tér
HRSZ	34173/0/A/39			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	896	991	425	534
Adásvétel /bruttó hird.ár (Ft)		350 000 000	181 310 000	239 000 000
Adásvétel /nettó ár (Ft)		275 590 551	142 763 780	188 188 976
Infó forrás		ingatlan.com/ 32057468	ingatlan.com/ 34386129	oc.hu BI000345
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	322 141	278 093	335 915	352 414
Az ingatlan megnevezése	raktár	padlástér	padlástér	padlástér
Jogi helyzet	önálló albetét	társasházi albetét, beépíthető: 10 lakás	önálló albetét; tervek vannak: 4 duplex loft jellegű ingatlanra	önálló albetét/teljes tetőtér.; beépíthető: 5 lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	1900	~1900	~1900
Állapot épület	gyenge	gyenge-felújítandó	közepes	közepes-gyenge
Szint	IV.szint	IV.szint	IV.szint	IV.szint
Övezet	Vt-V/3	Vt-V/VI/2	Ln-1/1	Vt-V/VI/2
beépíthetőség	beép.80%; ép.m.22,5m; 5 szint	max.80%	60%-max.80%; 5 szint	beép.80%; sztm.4; ép.m.24,m
Lift	Lift nincs	Lift nincs	Lift van	Lift van
Építési engedély	nincs	nincs	nincs	nincs
Víz	nincs	nincs	nincs	nincs
Csatorna	nincs	nincs	nincs	nincs
Villany	nincs	nincs	nincs	nincs
adásvétel/kínálat időpontja		2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	289 927	250 284	302 323	317 172
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 10%	rosszabb 20%	rosszabb 10%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- lift	Lift nélküli	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Felép. alapter.	896,00	hasonló 0%	kisebb -5%	kisebb -5%
Jogi helyzet	önálló albetét	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési engedély	nincs	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Fizikai állapot	gyenge	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Közművek	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Övezet	Vt-V/3	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Hasznosítható alapterület	beépíthetőség	rosszabb 5%	rosszabb 20%	rosszabb 20%
korrekciók összesen:		15%	20%	25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	349 027	287 827	362 788	396 466
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:			349 027 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			896,00 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			312 728 192 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:			312 700 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú – maradványérték - módszerrel

A maradványértékelési módszer a telek, padlástér vagy épület fejlesztett vagy átalakított formában történő értékeléséből áll (vagy összehasonlítással, vagy hozamszámítással), majd a számított bruttó fejlesztési értékből le kell vonni az összes olyan költséget, ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakíthassák az ingatlant. Ez magába foglalja a már létező épületrész, vagy tetőt bontását, tervezési költségeket, infrastrukturális munkákat, építési költségeket, szakértőket, finanszírozási költségeket és a ki- vagy eladás költségeit. A végeredményből le kell vonni a gyakran „fejlesztési profitnak” is nevezett, fejlesztési kockázatra félretett összeget. Ezt gyakran a fejlesztési költségek %-ában határozzák meg, és nagysága a fejlesztés tervezett befejezésének időpontjától függ. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetnie a telekért/padlástérért.

6.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

A környék jellemezően zárt sorú beépítéssel kialakított terület, melyen többnyire lakófunkciójú épületek találhatók.

A maradványérték számítás a meglévő hasznos alapterület alapján kerül levezetésre, feltételezésünk alapján, építész alaprajzokkal, építési engedéllyel nem rendelkezik.

Fejlesztés paraméterei:

Fejlesztés paraméterei:	megnev.	padlástér ter. (m ²)	beépíthető	bruttó beép.ter. (m ²)	korr.	nettó beép.ter. (m ²)	korr.	hasznos eladható ter. (m ²)	össz. (m ²)	lakás db
padlástér	tetőtér	896	100%	896	0,90	806	0,90	726	726	10
össz. beép.ter.				896		806		726	726	10

6.4.2. Az ingatlan várható fejlesztési költségei:

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségét a Hunginvest Kft. által közölt átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsioradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmazzák.

Az építési költséget társasházi, városi foghíj, ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében 769.600 Ft/m²-ben határoztuk meg.

A szakértői díjakat, tervezést, értékesítési és marketing költségeket az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően, az építési ktg., ill. a bevétel %-ban határoztuk meg.

A fejlesztői profitot a fejlesztési költségek 10%-ában határoztuk meg.

Számításaink során 12 hónap megvalósítási és értékesítési időt feltételeztünk, ezért a direkt tőkésítés módszerével számoltunk.

6.4.3. Hozamszámítás

A módszer alkalmazásánál az ingatlan jövőbeni bevételeinek és kiadásainak becsléséből indultunk ki, tekintettel a kis lakásszámbra, a direkt tőkésítés módszerét alkalmaztuk.

Bevételek:

A lakás eladásából várható bevétel a környéken kialakult értékesítési árak alapján került meghatározásra.

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1073 Budapest, Holló u. 1.tetőtér. R-4.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Osvát u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa u.
HRSZ	34173/0/A/39			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	75	77	74	73
Adásvétel / hird.ár (Ft)		212 047 619	139 714 286	170 000 000
Infó forrás		ujotthon.hu P4670-1-0A-FZ-003	lakoparkingatlan.com/ 34480140	lakoparkingatlan.com/ 33308648
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	2 323 554	2 753 865	1 888 031	2 328 767
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900/2026	2027	2026	2025
Állapot	új építésű tetőtér	újép, kétszintes tetőtér; 3 szobás; lift van	újép, 5. em.;34 szobás; lift van	új ép., 3 szobás; lift van
Szint	tetőtér/4.em.	3.emelet/tetőtér	5. emelet	4. emelet/tetőtér
Fűtési mód /extrák	hőszivattyús fűtés/hűtés	hőszivattyús fűtés/hűtés	hőszivattyús fűtés/hűtés	hőszivattyús fűtés/hűtés
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	udvari	udvari	udvari
adásvétel/kínálat időpontja		2025.05.hó	2025.05. hó	2025.05. hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 207 377	2 616 172	1 793 629	2 212 329
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	hasonló 0%	jobb -5%
Építési kor	~1900/2026	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Felép. alapter.	75	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	tetőtér/4.em.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	új építésű tetőtér	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	hőszivattyús fűtés/hűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-15%	-20%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m²)	1 772 632	2 223 746	1 434 903	1 659 247
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			1 772 632 Ft/m²	
BECSÜLT PIACI FAJLAGOS ÉRTÉK KEREKÍTVE:			1 770 000 Ft/m²	

Felhívom a figyelmet arra, hogy az ingatlanértékelési számításokban a bevételeket, és a kiadásokat mindig nettó (áfa nélküli) áron vesszük számításba, így kiküszöböljük azt a bizonytalanságot, mely az ÁFA szabályok változásából adódhat.

A telek értékének maradványértéken történő számítása:

Ingatlan címe		1075 Bp. Holló utca 1. tetőtér			
Fejleszthető eladható alapterület				896	m ²
Fejleszthető beépíthető alapterület				896	m ²
					m ²
Eladható nettó terület				726	m ²
Értékesítési ár Funkció 1. Ft/m ²	1 770 000	Ft/m ²		1 284 595 200	Ft
Értékesítési ár Funkció 2.	0	Ft/m ²		0	Ft
		Ft/m ²		0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>				1 284 595 200	Ft
A fejlesztés költségei					
Fejleszthető beépíthető alapterület				896	m ²
Bontás és előkészítés				6 000 000	Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m ²	769 600	Ft/m ²		689 561 600	Ft
Építési költségek Funkció 2.	0	Ft/m ²		0	Ft
		Ft/m ²		0	Ft
Közműfejlesztési előirányzat				10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>				705 561 600	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0		42 333 696	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	5		35 278 080	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0		21 166 848	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	8		64 347 218	Ft
Fejlesztői profit	A fejl. ktg-re vetített %	10		70 556 160	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>				949 243 602	Ft
A fejlesztés maradványértéke				335 351 598	Ft
A megszerzés költségei		0,0		0	Ft
A padlástér nettó maradványértéke				335 351 598	Ft
A padlástér nettó maradványértéke kerekítve				335 400 000	Ft

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	312 700 000	100%	312 700 000 Ft
Hozamalapú módszer	335 400 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			312 700 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különbözne, de azonos nagyságrendet képviselnek.

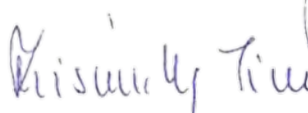
A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1075 Budapest, Holló utca 1. tetőtér R-4. alatti,
34173/0/A/39 helyrajzi számú, 896 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlan becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

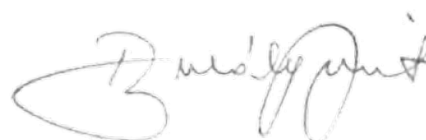
312 700 000,- Ft, azaz háromszáztizenkettőmillió-hétszázezer Ft

Budapest, 2025. május 26.



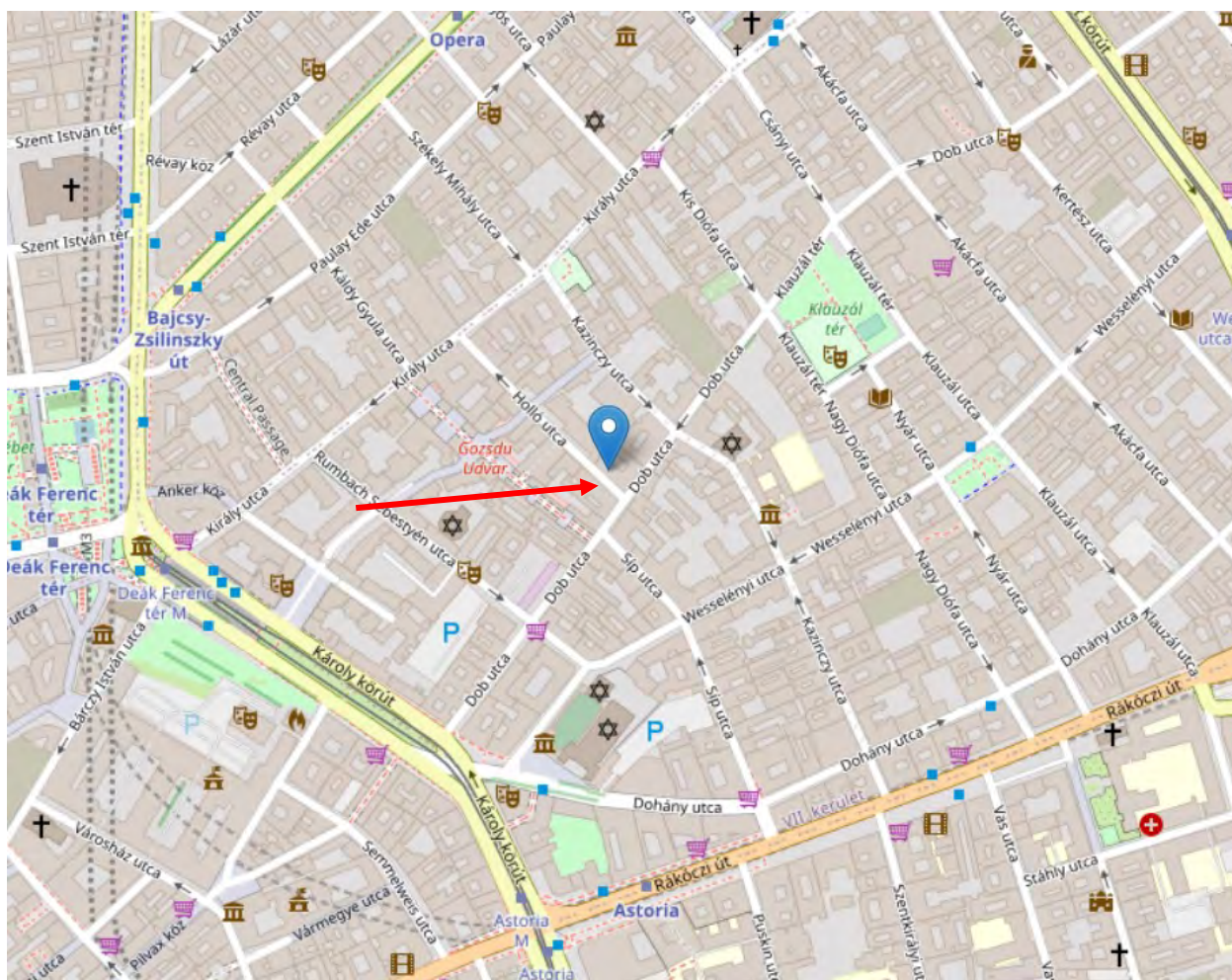
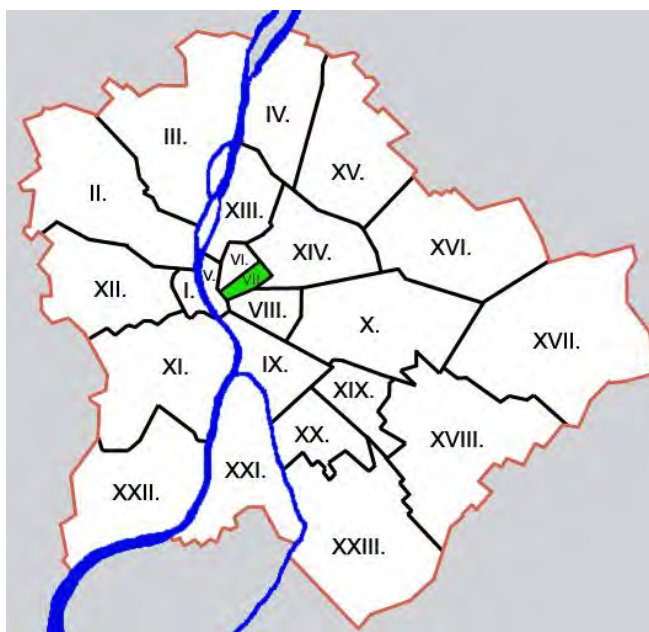

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

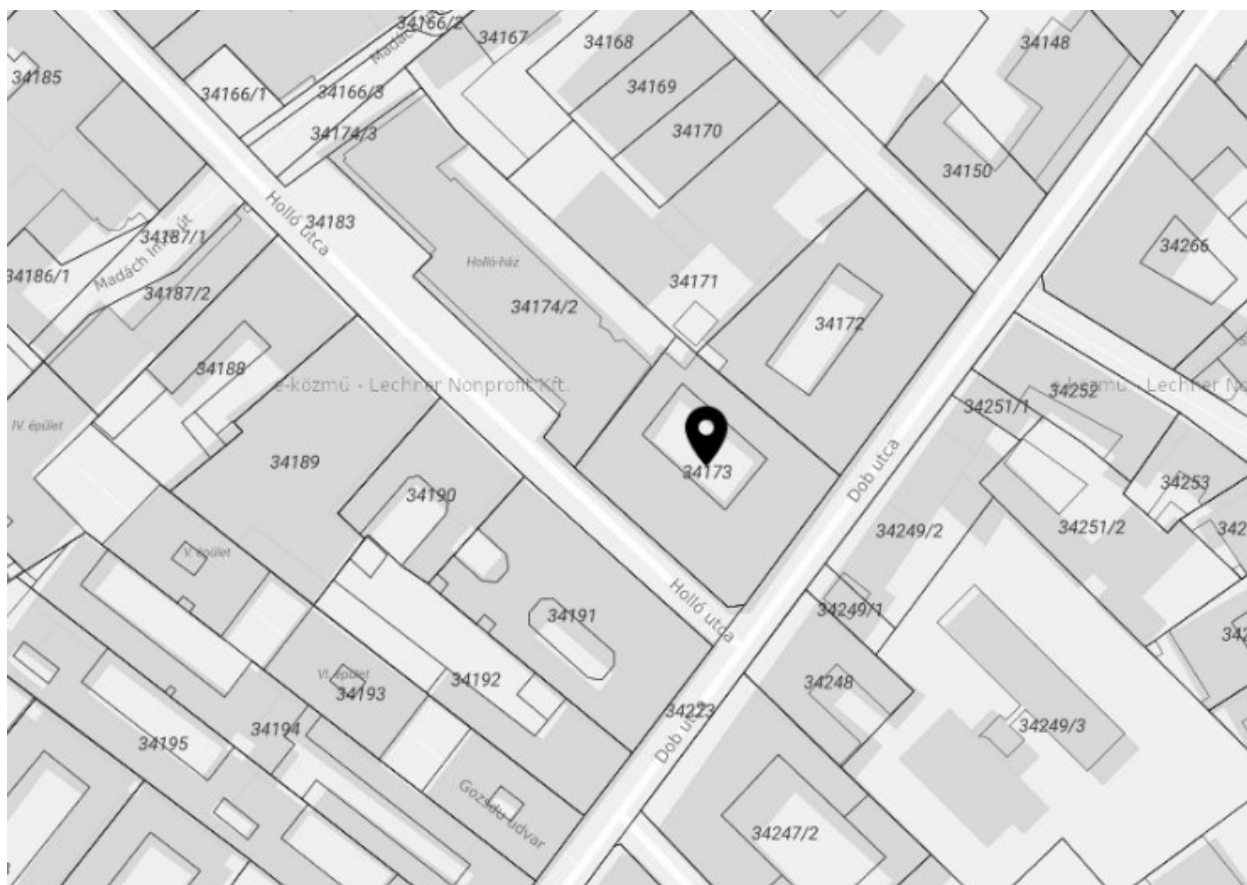




F O R S Z
 Vagyontértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

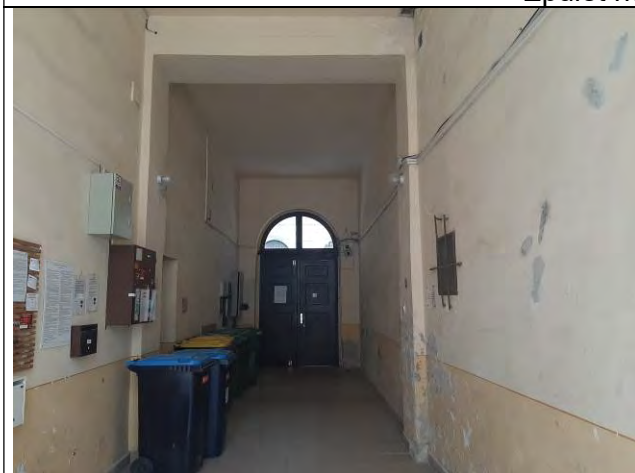
szemle időpontja.: 2021.06.16.



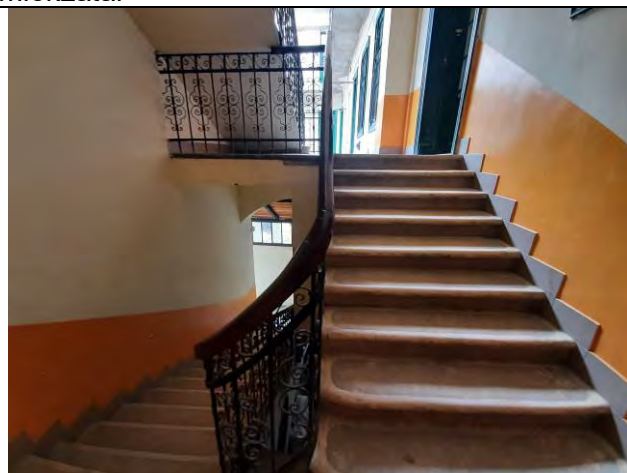
Utcakép - Környezet



Épület homlokzatai



Kapualj



Főlépcsőház



Belső udvar



Belső udvar



Belső udvar



Belső udvar



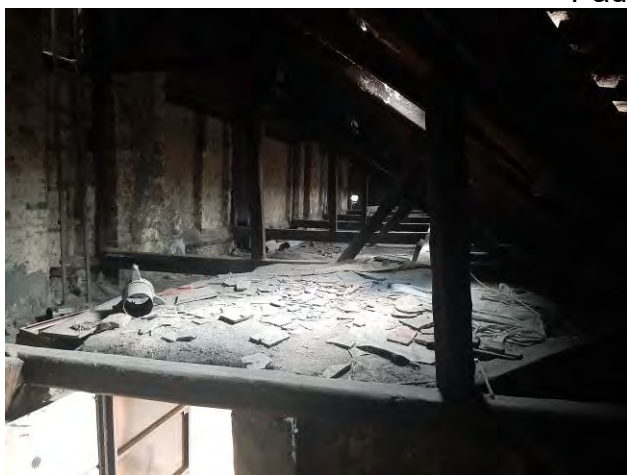
Főlépcsőház vége a 2.emeleten



Padlásfeljáró lépcső



Padlástér



Padlástér



Padlástér

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: 8000004/129561/2025

2025.05.13

BUDAPEST VII.KER**Belterület 34173/0/A/39 helyrajzi szám**

1075 BUDAPEST VII.KER. Holló utca 1. tetőtér. ajtó:R-4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	37	1 1	121/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 167319/1/1998/1998.08.13			törzsi határozat: 277613/1/2003/03.08.28	
raktár	896	0 0	2247/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 277613/1/2003/03.08.28				

1. bejegyző határozat: 167319/1/1998/98.08.13

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167319/1/1998/98.08.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

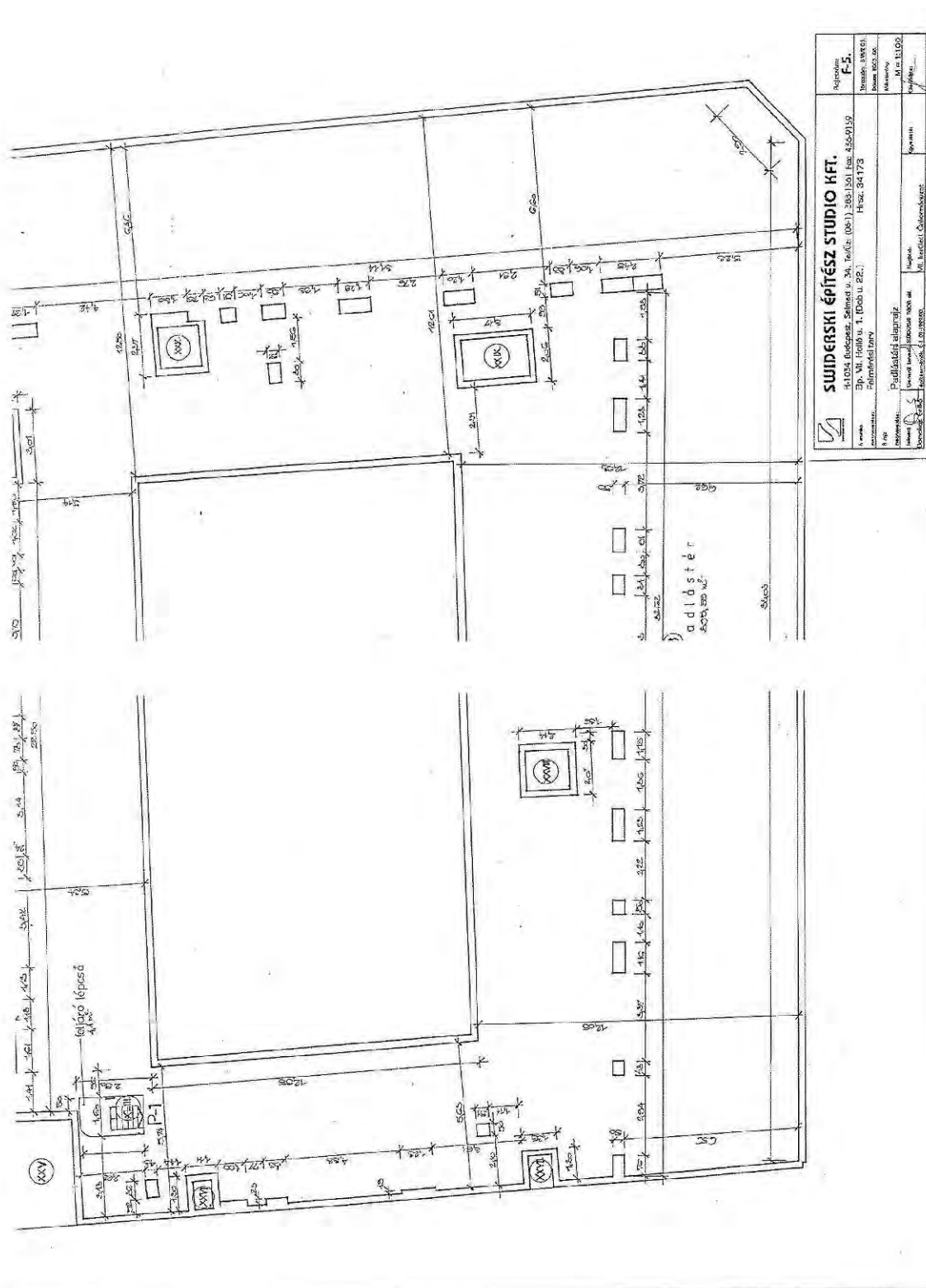
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

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

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

34173/0/A/39

15

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 34.173 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp. VII. ker. Holló u. 1. sz. alatti házingatlan tulajdonosa a Fővárosi Kerületek Földhivatala által bejegyzett társasház alapító okiratát

visszavonom,

és helyette az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1997. évi CLVII. tv. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

társasházzá

alakítom át.

A társasház neve: **Holló u. 1. sz. Társasház**

A visszavonás indoka az, hogy a korábbi Alapító Okiratba foglalt R-35348 sz. Részletes Rendezési Terv időközben hatályon kívül lett helyezve, és helyette a 4/2000/III-09 (TRT/VII.2.) sz. Önkormányzati Rendelet lépett hatályba, mint Szabályozási Terv, valamint időközben az épületben átalakítások és összevonás történt, mely érinti a külön tulajdonokat is.

A társasház öröklékai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek a következő bekezdésben foglaltakból adódó értelemszerű korlátozással azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

Az ingatlanon 4/2000/III-09 sz. Kerületi Szabályozási Terv hatálya áll fenn, mely a 1-től 19-ig albetéteket érinti, és azokat Erzsébetvárosi Önkormányzata az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 46. § b) bekezdésének figyelembevételével nem idegeníti el. Az ingatlant érintő Szabályozási Terv megvalósítása folytán - az ebből adódó változásokra tekintettel - az Alapító Okirat módosítása szükséges. Jelen Alapító Okirat rendelkezései a Szabályozási Terv maradéktalan megvalósítása kötelezettségével összefüggésben értelmezendő.

Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzata

dr. Pacsika István

ügyvéd

1143 Budapest, Stefánia út 18.

Tel.: 38656746

Ellenjegyző ügyvéd

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1246 m², ebből beépítve 1024 m².
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, kémények.
- III. Közbenő födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezet burkolatokkal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épületek szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és héjalása.
- V. Tetőn kívüli kémények, fedkövek.
- VI. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák).
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VIII. Külső homlokzat vakolat, lábazat, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek vezetőkei, szerelvényei.
- X. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztás mérőjéig.
- XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó-vezetékéig, a közös helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Csatorna bekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIII. Kaputelefon berendezés a külön tulajdoni illetőségekben lévő készülékig.
- XIV. A közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai.

Fővárosi VII. Kerületi Keresékhivatali Hivatal

dr. Pacsika István
ügyvéd
1143 Budapest, Széchenyi út 18.
Tel.: 363-6746
Ellenjegyző ügyvéd 2

Pince

XV.	Főlépcsőház	7,64 m ²
XVI.	Hátsó lépcsőház	5,13 m ²
XVII.	Pince lépcső	1,00 m ²

Földszint

XVIII.	Kapualj	33,57 m ²
XIX.	Udvar	248,50 m ²
XX.	Főlépcsőház	23,81 m ²
XXI.	Hátsó lépcsőház	10,77 m ²

I. emelet

XXII.	Főlépcsőház	18,53 m ²
XXIII.	Hátsó lépcsőház	10,77 m ²
XXIV.	Függőfolyosó	68,26 m ²
XXV.	Légakna	10,97 m ²
XXVI.	Légakna	1,38 m ²
XXVII.	Légakna	1,33 m ²
XXVIII.	Légakna	2,92 m ²
XXIX.	Légakna	3,03 m ²
XXX.	Légakna	2,5 m ²
XXXI.	Légakna	3,8 m ²
XXXII.	Előtér	2,74 m ²
XXXIII.	WC	0,9 m ²
XXXIV.	WC	0,95 m ²
XXXV.	Tároló	1,02 m ²

II. emelet

XXXVI.	Főlépcsőház	18,53 m ²
XXXVII.	Hátsó lépcsőház	10,77 m ²
XXXVIII.	Függőfolyosó	65,93 m ²
XXXIX.	Előtér	2,63 m ²
XL.	Tároló	1,01 m ²
XLI.	Tároló	0,9 m ²
XLII.	WC	0,97 m ²

Padiás

XLIII.	Feljáró lépcső	4,1 m ²
--------	----------------	--------------------

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

Földrosi V.H. Kertész Értéktároló Önkormányzata

dr. Paesika István
ügyvéd
1143 Budapest, Stefánia út 18.
Tel: 283 6736
Ellenjegyző ügyvéd 3

38. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 38. számmal jelzett, a II. emeleten lévő II. em. 31. szám alatti szobából, félszobából, konyhából álló 36,91 m², kerekítve 37,00 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 93/10.000 tulajdoni hányad.

39. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 2. számmal jelzett padlástérben lévő, R-4. szám alatti raktárból álló 895,59 m², kerekítve 896,00 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 2247/10.000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

IV.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

A Fővárosi VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XLIII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. paragrafus

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ A külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás, a tulajdonostársak közös tulajdonában van. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotó részét képezi, azzal együtt önálló ingatlan, és az azokra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat

Dr. Pásztor László
1143 Budapest, ...
Ellenjegyzés
8