

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1073 Budapest, Dob utca 80. földszint 3. szám alatti  
33918/0/A/8 helyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról**

Megrendelő:

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
*1073 Budapest, Erzsébet körút 6.*

Készítette:

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**  
*1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.*

Kelt:

Budapest  
2022.11.02

---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGRENDELÉS
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok:

- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

---

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	1073 Budapest, Dob utca 80. földszint 3.
Ingatlan címe (természetbeni)	1073 Budapest, Dob utca 80. földszint 3.
Helyrajzi száma	33918/0/A/8
Ingatlan megnevezése	lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	29,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányada	172/10000
Hasznosítása	: használaton kívüli lakás

---

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) megrendelése alapján a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

**Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:**

**17 500 000 Ft**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	2022.10.28
Szakvélemény fordulónapja	2022.11.02
Szakvélemény érvényessége	6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Budapest 2022.11.02

---

Fazekas Zoltán  
ingatlanvagyon-értékelő

---

Berecz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008  
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

---

## 1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg MIO SZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezetet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) a megkötött Keretszerződés alapján.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, 1993. évi LXXVIII. törvény
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A helyszíni szemle során az ingatlant részletesen bejártuk, felmértük, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1073 Budapest, Dob utca 80. földszint 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	29 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	33918/0/A/8
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek
II. rész: Tulajdonviszony:	VII. kerületi Önkormányzat 1/1
III. rész: Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Erzsébetváros Budapest legkisebb területű kerülete, amely a pesti oldal Duna folyóhoz közel eső részén helyezkedik el 2,09 km<sup>2</sup>-en. A kerület népsűrűsége 25 054 fő/km<sup>2</sup>, amely fővároson belül a legsűrűbben lakott. A tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 50-500 méteres körzetében hiánytalanul elérhetőek, parkolás a környéken hétköznapi napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

Az ingatlan Középső-Erzsébetváros kerületrészben, a Csengery utcát és a Vörösmarty utcát összekötő, azokra merőlegesen elhelyezkedő Dob utca északkeleti oldalán elhelyezkedő társasház földszintjének belső udvari részén érhető el, átlagos minőségű környezetben.

## 4.2. Telek általános jellemzői

A vizsgált albetétet befoglaló társasházi épület a Dob utca északkeleti oldalán helyezkedik el, saroktelken, a Csengery utca sarkán, a szomszédos társasházakkal zárt sorúan határolva. A csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapu is a Dob utca felől nyílik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság kiváló.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a társasház földszintjének belső udvari részén helyezkedik el, udvari tájolású szobai ablakokkal. A pincszint + földszint + 1 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően 1890-ben épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémrel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibáktól mentes, a földszinten kváderezett, az ablakok környékén díszítőelemekkel. Az épület utcafronti bejárata zárt, a tetőszerkezet megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. A belső udvari homlokzat és az egyéb, szemrevételezhető közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, közepes állapotban vannak, aládúcolás sehol sem látható.

A lakás kiégett, a zuhanyzó+wc helyiség kiételével. (A zuhanyzó+wc ajtajának konyha felőli oldala megégett.) A lakás bejárati ajtaján lyukak vannak, az ajtó megégett, az ajtó előtt fém rács van. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, gázóra van, vízvezeték van, a villanyóra összeégett, a mérőóra lefényképezett. Fűtés egy gázbetétes cserépkályhával megoldott, de a kályhacsempék felülete égett. A cserépkályha a szoba és a konyha között van. Melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldott, zuhanyzó van. A gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. A szemle során sem statikai vizsgálatot, sem állapotfelmérést nem végeztünk, az értékelés egyszerű szemrevételezéssel készült. Vízvételi lehetőség a konyhában, zuhanyzó+wc-ben biztosított, zuhanyzó a wc-vel a lakrészben belül kiépített. A padló- és falburkolatok felújítandó/cserélendő állapotban vannak, megégték, ill. a tűzoltás során is károsodtak, az állagmegóvás az elmúlt években hanyagolt. A padozaton felújítandó/cserélendő műkő, kerámia járólap és parketta elhelyezett. A falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak, vakolathibákkal rendelkeznek, megégték. Az udvari tájolású gerébtokos ablakok szerkezeti elemei felújítandó/cserélendő állapotúak, megégték. Összességében felújításra szoruló, felszereltsége és kialakítása alapján komfortos besorolású ingatlan, amely életvitelszerű lakhatásra jelen állapotában alkalmatlan. Tűzoltósági szakvélemény és a tűzeset utáni állapotról statikus szakvélemény nem áll rendelkezésre.

Épület építési éve:	1890
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéltestes
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	egységes kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	műkő, kerámia járólap, parketta
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, fa tok- és szárny szerkezetű belső udvari tájolású ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	1 db. gázbetétes cserépkályha, működőképessége nem tesztelt
Melegvíz biztosítása:	villanybojler, működőképessége nem tesztelt
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó állapot
Felújítás éve:	nem történtek állagmegóvási munkálatok
Felújítás tárgya:	-

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Kapott szintrajz alapján az ingatlan azonosítható, alapterülete megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel.

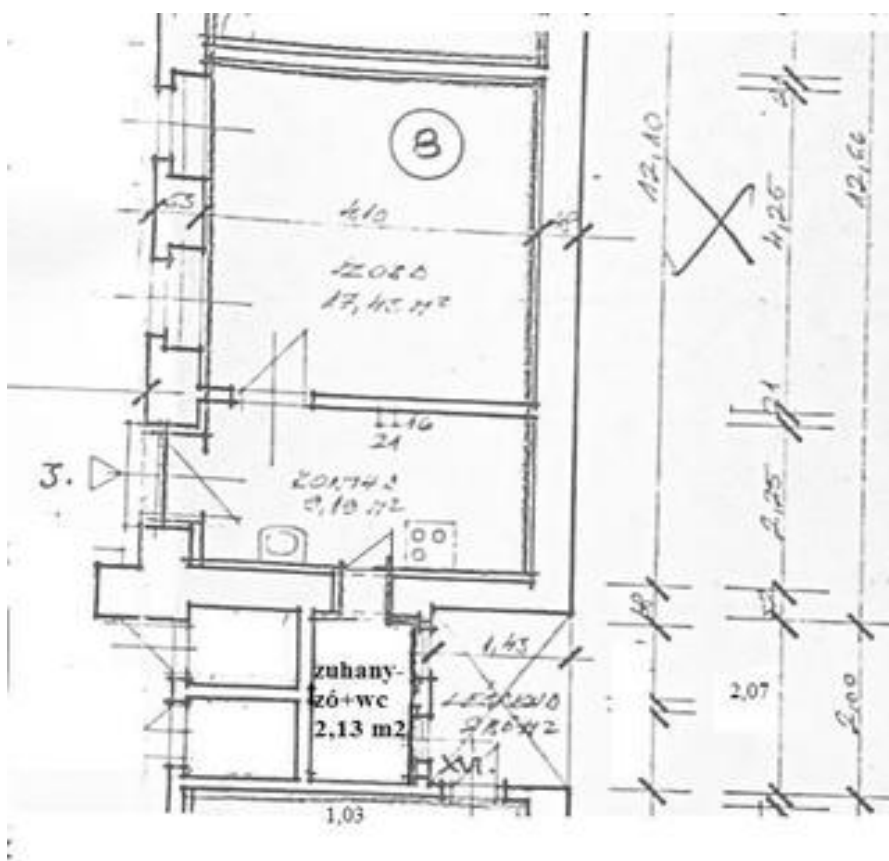
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>	<b>lakás</b>		
zuhanyzó+WC	2,13	100%	2,13
konyha	9,19	100%	9,19
szoba	17,43	100%	17,43
mérési korrekció	0,25	100%	0,25
<b>Összesen:</b>	<b>29,00</b>		<b>29,00</b>

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>	<b>-</b>		
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

29,0 m<sup>2</sup>

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	1073 Budapest, Dob utca 80. földszint 3.	VII. kerület, Marek József utca	VII. kerület, Cserhát utca	VII. kerület, Hernád utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	29	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>28</b>
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		<b>21 500 000</b>	<b>21 500 000</b>	<b>24 000 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		826 923	826 923	857 143
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		744 231	744 231	771 429
<b>KORREKCIÓK</b>				
lakás ált. műszaki állapot		-10%	-10%	-15%
komfortfokozat		-5%	0%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
tűzkár miatti károsodás		-5%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-20%</b>	<b>-15%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		595 385	632 596	578 571
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>602 184 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>17 500 000 Ft</b>		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan általánostól eltérő - tüzesett miatt károsodott - műszaki állapota indokolta.

#### Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33230440

2. adat: ingatlan.com/33230232

3. adat: ingatlan.com/33112559

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**17 500 000 Ft**



**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1073 Budapest, Dob utca 80. földszint 3.	VII. kerület, Klauzál utca	VII. kerület, Hernád utca	VII. kerület, Almássy tér
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	29,0	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>27</b>
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		<b>120 000</b>	<b>140 000</b>	<b>150 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 615	5 000	5 556
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-40%	-40%	-40%
komfortfokozat		0%	0%	0%
fekvése kerületen belül		5%	5%	5%
elhelyezkedés épületen belül		-5%	-5%	-5%
eltérő alapterület		0%	5%	5%
társasház állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-45%</b>	<b>-40%</b>	<b>-40%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 538	3 000	3 333
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 960 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33121112
2. adat: ingatlan.com/32192969
3. adat: ingatlan.com/33220657

<b>Számítás:</b>		
Használat szerinti hasznos terület:		29 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek egységára:		2 960 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>927 072 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	8%	74 166 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	37 083 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>111 249 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		815 823 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%	
<b>Becsült érték:</b>		<b>10 200 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**10 200 000 Ft**

## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemző jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	17 500 000 Ft	100%	17 500 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	10 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>17 500 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**17 500 000 Ft**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

- 
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
  - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
  - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingtatlan: **1073 Budapest, Dob utca 80. földszint 3.**

Becsült értéke: **17 500 000 Ft**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Szakvélemény fordulónapja 2022.10.28

Szakvélemény érvényessége 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest 2022.11.02

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/328043/2022  
2022.10.12

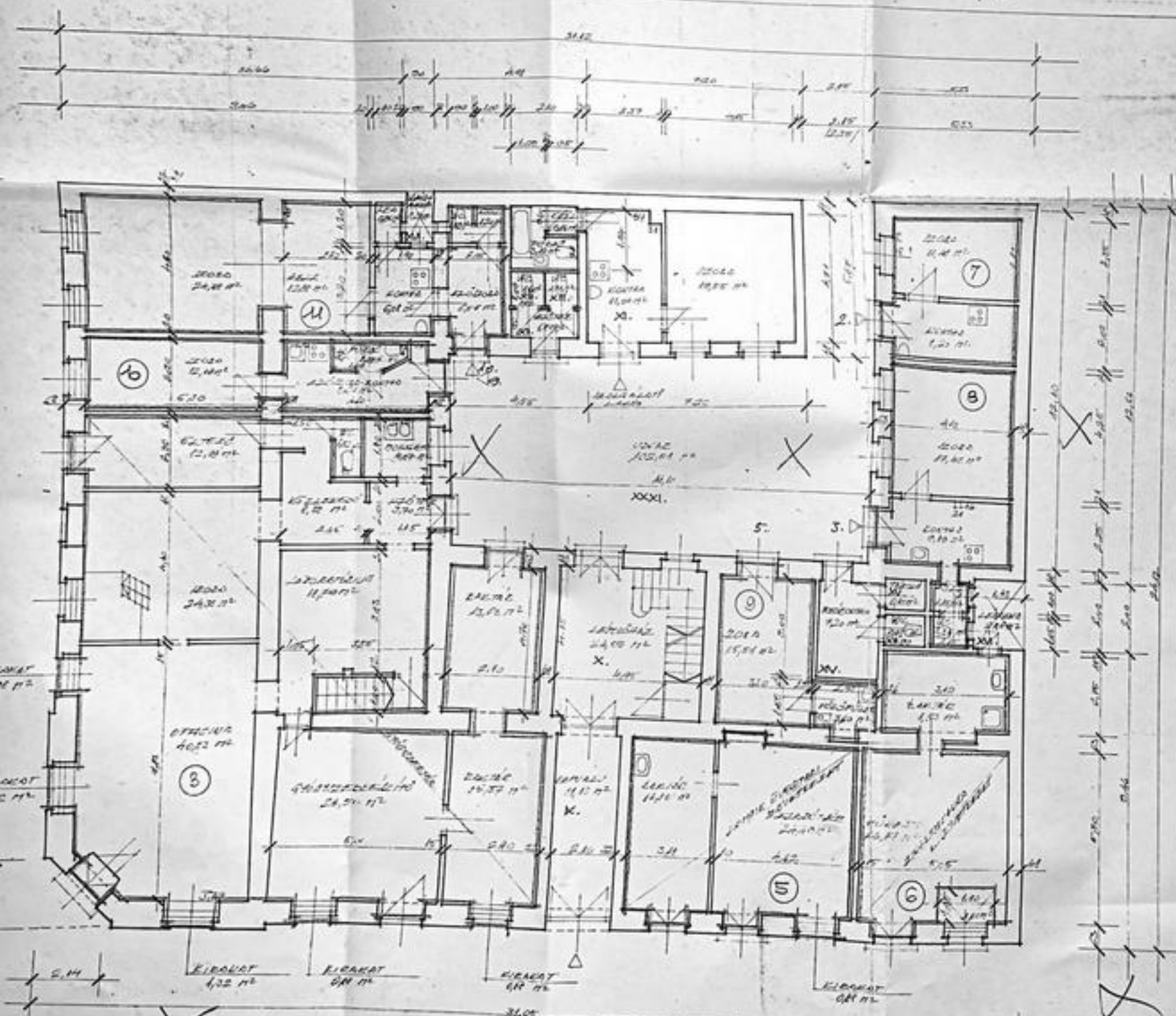
BUDAPEST VII.KER.  
Belterület 33918/0/A/8 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 80. földszint. ajtó:3.				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	29	1 0	172/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 346849/2/2022/21.09.22				

1. Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993.I.27./				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §				
jogállás: tulajdonos				
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6				

III.RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				



ROZSZINT	2. II. LAKÁS	10,52 m²
	3. II. LAKÁS	22,98 m²
	5. II. LAKÁS	10,11 m²
	9. II. LAKÁS	22,27 m²
	11. II. LAKÁS	52,95 m²

#### KÖZÖS HASZNÁLATI TERÜLETEK

GÉPTELEP	160,46 m²
LICENZIÁTOR	5,28 m²
LÖVŐK. ÜJ. II.	44,34 m²
KIRAKAT	9 m²
ISZÁLLÓK. K. B.	55,30 m²

#### KÖZÖS TERÜLETEK

KAPUVAL	1,13 m²
LÉPCSŐHÁZ	24,50 m²
KLÓTÓ	1,10 m²
WC	4,11 m²
	4,11 m²
	3,95 m²
ROSTÓKORONA	7,20 m²
TÁROLÓ	9,80 m²
ISZÁLLÓK. LAKÁS	34,51 m²
LÉKORONA	6,77 m²
UDVAR	102,51 m²

BUDAPEST, VÁ. DÖR V. 10.

ROZSZINTI ALAPVETÉS

M=1:100

FELMÉRŐ

VOGLISZ  
Dr. PÁR TERVEZÉSI IRODA  
1015 Bp., Bathányi u. 39  
Adószám: 28084850201

Dr. 1990. ÉPÍTÉSTERV

303 UTEA





**Budapest Főváros  
Kormányhivatala  
Földhivatali Főosztály**

Bodri Zoltán  
BUDAPEST IX.KER.  
Ferenc körút 5. III/20.  
1094



**Ügyiratszám:346849/2/2022**

**Ügyiratszám:346849/2/2022**

**Tárgy : társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzés**

Kérjük, hogy válaszában a fenti  
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni !

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Bodri Zoltán mint meghatalmazott társasház alapító okirat módosítás és tulajdonjog bejegyzési kérelmére indult eljárásban meghozza a következő döntést:

**HATÁROZAT**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918 helyrajzi szám alatt felvett II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON tulajdonában lévő ingatlanra

II/2. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST VII.KERÜLET DOB U. 80. TÁRSASHÁZ cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 80. javára a tulajdonjogot eredeti felvétele 50360/1991.02.19/ jogcímen, társasház alapító okirat módosítása jogcímen ( A tulajdonjogot a 33918/0/A/1-24 hrsz-ú külön tulajdoni lapok tartalmazzák ) **bejegyzem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: műhely , terület: 77 nm, eszmei hányad: 503/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félshoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: műhely , terület: 77 nm, eszmei hányad: 516/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félshoba szám: 0 **megszüntetem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

**Társasházi Ügyek Osztály**

Budapest XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Telefon: +36 (1) 422 4510 Fax: +36 (1) 422 4511  
E-mail: foldhivatal.bosnyakter@bfkh.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

helyiség típus: raktár , terület: 61 nm, eszmei hányad: 403/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: raktár , terület: 61 nm, eszmei hányad: 416/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett II/8. sorszám alatt: 1/1 hányadban SUNRISE MARKETING KERESKEDELMİ KFT. tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: raktár , terület: 78 nm, eszmei hányad: 487/10000, tulajdoni forma: társasági, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: raktár , terület: 78 nm, eszmei hányad: 500/10000, tulajdoni forma: társasági, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: műhely , terület: 35 nm, eszmei hányad: 213/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: műhely , terület: 35 nm, eszmei hányad: 226/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 29 nm, eszmei hányad: 172/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 29 nm, eszmei hányad: 185/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/9 helyrajzi szám alatt felvett II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban Gundy Kristóf György sz.név: Gundy Kristóf György szül.: 1992 a.neve: Szerényi Andrea Éva tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 19 nm, eszmei hányad: 109/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 19 nm, eszmei hányad: 122/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/10 helyrajzi szám alatt felvett II/7. sorszám alatt: 1/1 hányadban Piti József Istvánné sz.név: Vadász Nagy Julianna szül.: 1941 a.neve: Kohuth Julianna tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 22 nm, eszmei hányad: 129/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **átvezetem.**



Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 22 nm, eszmei hányad: 142/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/11 helyrajzi szám alatt felvett II/9. sorszám alatt: 1/1 hányadban Jankovics József szül.: 1949 a.neve: Horváth Jolán tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 53 nm, eszmei hányad: 327/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 53 nm, eszmei hányad: 340/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/13 helyrajzi szám alatt felvett II/8. sorszám alatt: 1/1 hányadban Abe Tetsushi szül.: 1964 a.neve: Tozawa Sachiko tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 87 nm, eszmei hányad: 552/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 87 nm, eszmei hányad: 565/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/14 helyrajzi szám alatt felvett II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban Pranti-Gazdag Andrea Hedvig szül.: 1963 a.neve: Füstli Molnár Eszter tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 68 nm, eszmei hányad: 422/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 68 nm, eszmei hányad: 435/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett II/5. sorszám alatt: 1/2 hányadban Kiss-Jakab János szül.: 1964 a.neve: Szinok Piroska II/6. sorszám alatt: 1/2 hányadban Jankó-Szabó Ágota szül.: 1969 a.neve: Kiss Leona Vilma tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 72 nm, eszmei hányad: 449/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 72 nm, eszmei hányad: 462/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/16 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 53 nm, eszmei hányad: 329/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 53 nm, eszmei hányad: 342/10000, tulajdoni forma: önkormányzati,



egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/17 helyrajzi szám alatt felvett II/7. sorszám alatt: 1/1 hányadban Lázár Zoltán sz.név: Lázár Zoltán szül.: 1980 a.neve: Kiss Magdolna tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 50 nm, eszmei hányad: 308/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 50 nm, eszmei hányad: 321/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/18 helyrajzi szám alatt felvett II/6. sorszám alatt: 1/1 hányadban Bagdi Péter sz.név: Bagdi Péter szül.: 1985 a.neve: Kiss Anna tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 93 nm, eszmei hányad: 584/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 3, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 93 nm, eszmei hányad: 597/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 3, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/19 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/2 hányadban Szabó Margaréta szül.: 1979 II/4. sorszám alatt: 1/2 hányadban Ikonomu Irini szül.: 1944 tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 119 nm, eszmei hányad: 746/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 4, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 119 nm, eszmei hányad: 759/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 4, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban Lázár Zoltán sz.név: Lázár Zoltán szül.: 1980 a.neve: Kiss Magdolna tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 61 nm, eszmei hányad: 376/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 61 nm, eszmei hányad: 389/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/21 helyrajzi szám alatt felvett II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban Lelovics Eszter szül.: 1976 a.neve: Kálmán Anna tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 40 nm, eszmei hányad: 244/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 40 nm, eszmei hányad: 257/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba

szám: 1, félszoba szám: 0 **megszüntetem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/22 helyrajzi szám alatt felvett II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban Jelinkó Patrik szül.: 1978 a.neve: Tasnády Katalin Judit tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 72 nm, eszmei hányad: 446/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 1 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 72 nm, eszmei hányad: 459/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 1 **megszüntetem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/23 helyrajzi szám alatt felvett II/6. sorszám alatt: 1/2 hányadban Lelovics Eszter sz.név: Lelovics Eszter szül.: 1976 a.neve: Kálmán Anna Mária II/7. sorszám alatt: 1/2 hányadban Lelovics Eszter sz.név: Lelovics Eszter szül.: 1976 a.neve: Kálmán Anna Mária tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 47 nm, eszmei hányad: 290/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 47 nm, eszmei hányad: 303/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0 **megszüntetem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33918/0/A/24 helyrajzi számú ingatlant **bejegyztem**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 39 nm, eszmei hányad: 247/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0 **átvezetem.**

I/1. sorszám alatt: Társasház jogi jellegét ( Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.) **bejegyzem.**

II/1. sorszám alatt: 1/2 hányadban Mihalik Hunor Csaba sz.név: Mihalik Hunor Csaba szül.: 1968 a.neve: Fejes Margit cím: 1064 BUDAPEST VI.KER. Vörösmarty utca 51/A. 2/16. szám alatti lakos javára a tulajdonjogot társasház alapító okirat módosítása jogcímen, vétel jogcímen **bejegyzem.**

II/2. sorszám alatt: 1/2 hányadban Mihalikné Stoica Loredana sz.név: Stoica Loredana szül.: 1983 a.neve: Mocanu Constanta cím: 1064 BUDAPEST VI.KER. Vörösmarty utca 51/A. II/16. szám alatti lakos javára a tulajdonjogot társasház alapító okirat módosítása jogcímen, vétel jogcímen **bejegyzem.**

*A bejegyző határozattal egyidejűleg megkeresem az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjét, mint címképzésre jogosult szervet a címképzési eljárás lefolytatása, a címadatátvétel érdekében.*

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs. Akinek jogát a döntés sérti, ellene közigazgatási pert indíthat. A Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett keresetlevelet a vitatott határozat közlésétől számított 30 napon belül Budapest Főváros Kormányhivatalánál (levélcím: 1243 Budapest, Pf. 719; Hivatali Kapu használata esetén a hivatal rövid neve: BFKHFH, KRID azonosító: 318654158) kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet úrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével, elektronikus úton köteles benyújtani (<https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/>). A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

## INDOKOLÁS



társasház tulajdönt alapító okiratot majd benyújtásra került, a Budapesten 2021. július 15-én kelt adásvételi szerződést, a Budapesten 2021. november 10-én kelt adásvételi szerződés, változási vázrajz, a Budapesten 2022. március 28-án kelt társasház tulajdönt alapító okiratot, a Budapesten 2022. március 28-án kelt társasház tulajdönt alapító okirat módosítását valamint a Budapesten 2022. március 28-án kelt bejegyzési engedélyt.

A benyújtott okiratok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint jártam el.

A kérelmező az igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

Az ügyintézési határidőt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § (2) bekezdés c) pontja állapítja meg. Az ügyintézési határidőbe nem számít bele az Ákr. 50. § (5) bekezdésében meghatározott eljárási cselekmények időtartama. A döntéshozatal az Ákr. 41. § (1) bekezdés b) pontja, valamint 41. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban történt.

A döntés közlésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 52 §-a irányadó.

Határozatom az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. 6.§ (1) bekezdésén, a 21.§ (4) bekezdésén, a 25/B.§-án, a 26.§ (1)-(3) és (6) bekezdésén, a 28.§ (1) bekezdésén, a 29.§-án, 32.§ (1)-(3) bekezdésén, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 73.§ (1)-(2) bekezdésén, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (2)-(3) bekezdésén, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:167.§-án, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§-án, a 11.§-án alapul.

A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 112. § (1) bekezdés és a 114. § (1) bekezdése biztosítja.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály hatáskörét az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (1) bekezdés és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdése, míg illetékességét 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja állapítja meg.

A kormány megbízott helyett eljáró dr. Mészár Erika  
főigazgató nevében és megbízásából



Molnár Attila vezető-főtanácsos  
(Tel.: 422-4510/745)

Budapest, 2022. május 26.

p.h.

Kapja:

1. Bodri Zoltán

2. BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

körút 6

BUDAPEST IX. KER. Ferenc körút 5. III/20.

BUDAPEST VII. KER. Erzsébet



utcakép



homlokzat



homlokzat



épület utcafronti bejárata, házszám



udvari homlokzat



lakás bejárata



konyha



konyha



zuhanyzó+wc



zuhanyzó+wc



szoba



szoba





ablak



égett vakolat, vakolathibák a falszerkezeten



égett vakolat, vakolathibák a falszerkezeten



megégett cserépkályha és megégett vakolat



elégett villanyóra



gázóra



villanybojler



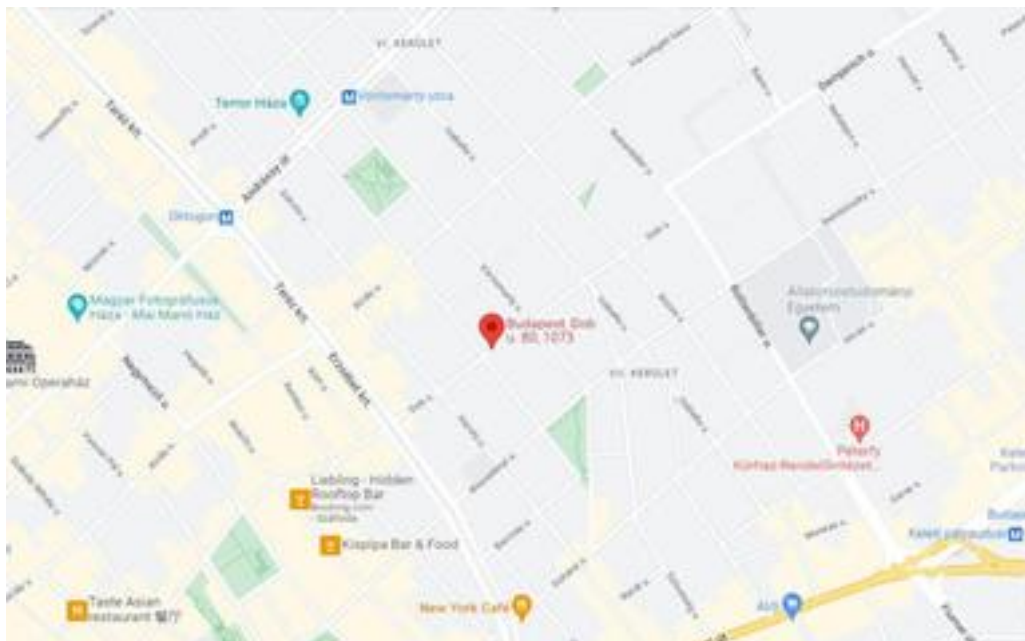
égett vakolat, vakolathibák a falszerkezeten, égett parketta



égett mennyezet

## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

