

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1072 Budapest, Dob utca 4. alatti
34220/0/A/1 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. február 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.
5.2. A telek bemutatása	10.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	16.
6.4. Hozam alapú értékelés	18.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	20.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajz	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1072 Budapest, Dob u. 4.
Helyrajzi szám:	34220/0/A/1
Megnevezése tul.lapon:	raktár
természetben:	raktár
Területe (tul.lap):	31 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, a jelenlegi bérlő számára történő értékesítés céljából.

5. Az értébecslés módszere

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

6. Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1072 Budapest, Dob u. 4. alatti 34220/0/A/1 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

9 800 000,- Ft, azaz Kilencmillió-nyolcszáz ezer Ft + 27% áfa

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

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-értébecslő, ig.szám: 007014
 EUFIM minősített ingatlanértékelő
 Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2026. február 26.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

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

Budapest, 2026. február 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 is.

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

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan adottságainak megfelelően, jelen esetben a piaci- és hozam alapú módszert alkalmazzuk. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Végső értéknek a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.02.20.

Jelen volt: PROAC Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő
Bérlő részéről - Smulovics István

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (Teljes másolat: 2026.02.11)

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.02.11. (Teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1072 Budapest, Dob u. 4.		
	(természetben:) 1072 Budapest, Dob u. 4.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34220/0/A/1		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	31 m ²	eszmei hányad:	27/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. I/2. Jogi jelleg: Műemlék a 110895/1/2005/04.09.15 sz. bejegyzés ranghelyén I/3. Jogi jelleg: Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34220/0/A/1 helyrajzi számú, 31 m²-es raktár megnevezésű ingatlan pincszinti elhelyezkedésű, egy utcai bejárattal rendelkezik, mely a Dob utca felől érhető el.

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

1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, pincszint 1. ajtószámú, 34220/0/A/1 hrsz. alatti, összesen 31 m² alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
1,1	raktár	31,17 m ²
terület összesen, kerekítve:		31 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 27/1.000.

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

A tulajdoni lap és az OÉNY szerint, a 34220 helyrajzi számú ingatlan

15578 törzsszámon, 824 azonosítóval nyilvántartott műemlék (1958)

15001 törzsszámon, 217 azonosítóval nyilvántartott műemléki jelentőségű terület (1989, 2005)

17341 azonosítóval nyilvántartott műemléki környezet

66172 azonosítóval nyilvántartott régészeti lelőhely (2009)

30480 azonosítóval a világörökség része: Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrassy út védőövezet

A műemléki védettség alatt álló ingatlanok esetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, ezért értékcsökkentő tényező került figyelembevételre.

Az ingatlant jogilag rendezettnek tekintjük.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelmi és Kulturális Örökség Védelméért 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	Lekérdezés
Budapest 7	34220		

Találatok:

Műemléki védelem (3 db) Régészeti védelem (1 db) Világörökségi védelem (1 db)

**Műemléki védelem (3 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 7	34220	Ház	műemlék	15578	824
Budapest	Budapest 7	34220	Budapest műemléki jelentőségű területe	műemléki jelentőségű terület	15001	217
Budapest	Budapest 7	34220	Ház ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		17340

Régészeti védelem (1 db)

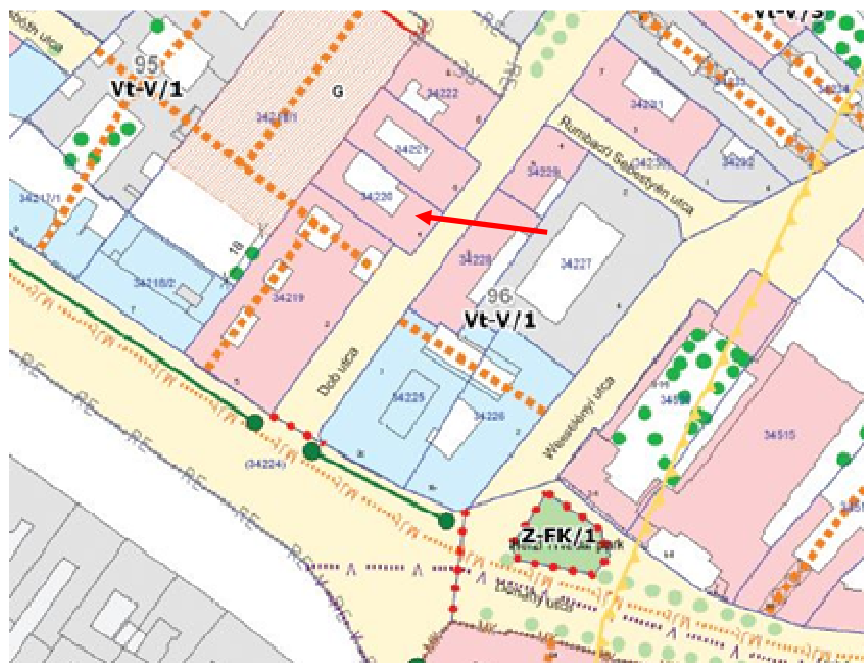
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 7	34220	Rákóczi út-Kazinczy u.- Király u.-Károly Krt.	régészeti lelőhely	66172

Világörökségi védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest - a Duna- partok, a Budai Várnegyed és az Andrassy út védőövezet	34220	Budapest - a Duna- partok, a Budai Várnegyed és az Andrassy út védőövezet	világörökség	30480

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/1 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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



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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025. jan.1.) – 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, az Dob utca 4. szám alatt lévő házban található, a Károly krt., a Madách Imre tér és Madách Imre út, a Rumbach Sebestyén utca és a Dob utca által határolt tömbben, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. A Deák Ferenc tértől kb. 600 m távolságra fekszik. A felépítmény az úgynevezett Bulinegyedben található.

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

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

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

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

5.2. A telek bemutatása

Az épület 624 m²-es, tört téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, „U” alaprajzú, belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. A keskeny, kis alapterületű belső udvar burkolt felületű, egyik oldalán a szomszédos lakóház tűzfala határolja. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

Az épület zártan beépített, utcafronton álló, „U” alaprajzú, az oldalszárnyak közötti keskeny udvarral, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják. Alapító Okirat-tervezet szerint összesen 18 db lakásból, 1 db raktárból és 1 db egyéb helyiségből áll az épület.

Az épület műemléki épület, ~1810-ben épült egyemeletes, klasszicista lakóház, melyet 1839-ben Kassalik Ferenc terve alapján kétemeletessé bővítettek. Homlokzata dekoratív főpárkánnyal épült, finom stukkódísszel a kapualjban. Ekkor került fel a faunfej is a keskeny kapubejáró fölé is.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	íves kialakítású műkő lépcsők, kovácsoltvas korláttal; a pincébe egykarú betonlépcső vezet
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt területű
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

A tulajdoni lapon 34220/0/A/1 helyrajzi számú, 31 m²-es raktár megnevezésű ingatlan a Társasház alapító okirat szerint egy raktárhelyiségből áll.

A raktárhelyiség utcáról megközelíthető, egy bejáratral rendelkezik, bejárata utcaszinttől megközelítőleg 1,5 méterrel lejjebb helyezkedik el. A bejutás nehézkes, meredek lépcsőn lehetséges.

A raktárban jelentős felújítások nem történtek. Utca felé bevilágító ablakokkal rendelkezik.

Több helyen vizesedés nyomai láthatóak a falakon. A vakolat mállik, ill. nagyobb területen tégláig lehullott.

Villany közművel rendelkező, önálló villanyórával felszerelt helyiség.

Itt található az lakóház vízórája.

Belmagassága a legmagasabb ponton 2,81 m.

Fizikai állapot:

Az épület ~1810-ben épült, építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt. A raktárban jelentős felújítások nem történtek.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
pinceszint (alaprész szerint)	raktár	31,00	100%	31,00
összesen:				31,00
TAO szerinti alapterület összesen:				31
tulajdoni lapon szereplő alapterület:				31

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

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

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

A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos elemzések szempontjából meghatározó az alábbi kettősség:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A pincszinti üzlethelyiségek olyan kereskedelmi célú nem-lakás célú helyiségek, amelyek félszuterénben vagy pince szinten helyezkednek el, gyakran részben vagy teljesen a föld alatti részen, de lehetnek utcafronti bejáratúak is. Pincszinti üzletek léteznek és aktívan jelen vannak a VII. kerület ingatlanpiacán mind bérlet, mind eladás szempontjából.

Első sorban az elhelyezkedés számít, a központi, jól megközelíthető részek jobb árazást és gyorsabb piaci mozgást mutatnak, de ha utcai bejárat vagy félig utcai kirakat van, az mindig magasabb bérleti díjat és nagyobb keresletet jelent.

A bérleti díjak rugalmasak: az alacsonyabb láthatóság miatt gyakran tárgyalhatóbbak, de előnyös hosszabb futamidőn gondolkodni. Kulcsfontosságú az állapot és felújítottság, pincszinti helyiségek esetén a nedvesség elleni szigetelés, világítás, belmagasság és közművek fejlesztése gyakran növeli a bérbe adhatóságot és díjat.

Ugyancsak befolyásoló tényező, hogy milyen tevékenység végzésére alkalmas (szolgáltató egység, raktár, üzlet).

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A raktár megnevezésű ingatlan természetben jelenleg bérbeadott pinceszinten elhelyezkedő, jelenleg raktárként használt helyiség az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: raktár, tároló.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 34220/0/A/1 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 31 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével vontuk összehasonlításba.

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

- az ingatlanon, építése óta nagyobb felújítás nem történt.
- az épület műemléki
- a vakolat több helyen mállik, foltokban hiányos, összességében felújítandó állapotú.
- az albetét egy utcai bejárattal és egy ablakkal rendelkezik
- villany közmű bekötött, önálló villanyóra kiépített
- a fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1072 Bp. Dob u. 4. pincszinti raktár	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Terézváros	VIII. ker. Terézváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros	VII. ker. Belső-Erzsébetváros
		Munkás utca	Vörösmarty utca	Szív utca	Dohány utca	Madách Imre tér
HRSZ	34220/0/A/1					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	31	100	59	67	50	39
Adásvétel / hird.ár (Ft)		37 500 000	19 900 000	25 000 000	17 900 000	17 900 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 34800408	ingatlan.com/ 34523697	ingatlan.com/ 33747232	ingatlan.com/ 35009514	ingatlan.com/ 34202323
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	380 479	375 000	337 288	373 134	358 000	458 974
Az ingatlan megnevezése	raktár	raktár	raktár	üzlethelyiség	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	1887	~1900	~1900	~1900	~1900	~1930
Állapot	felújítandó	felújítandó, föld aljzat	felújítandó, föld aljzat	közepes-jó	közepes	közepes
Szint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint	szuterén
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	padlófűts	nincs	szomszédban hőközpont
Utcai / udvari	utcai bejárat	utca bejárat,	udvari, de megoldható utcára	utca bejárat,	utcai bejárat,	udvari bejárat,
Ablakok/felülvilágító	1 db ablak	5 utcai ablak	4 utcai ablak	2 db ablak	nincs	nincs
Közművek	villany	villany, víz, gázcsanak	Villany	Villany és víz, csat.	Villany és víz, csat.	villany kiépítve
adásvétel/kínálat időpontja		2026.02.hó	2026.02.hó	2026.02.hó	2026.02.hó	2026.02.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	342 431	337 500	303 559	335 821	322 200	413 077
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%
Építési kor	1887	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	rosszabb 5%	rosszabb 5%	jobb -20%	jobb -10%	jobb -10%
Felép. alapter.	31	nagyobb 15%	nagyobb 5%	nagyobb 10%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pincszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -5%
Utcai / udvari	utcai bejárat	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
Ablakok/bevilágító	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Közművek	villany	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
Egyéb	Műemlék	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		15%	5%	-35%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	317 379	388 125	318 737	218 284	289 980	371 769
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					317 379 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					31 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					9 838 749 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVÉ ÖSSZESEN:					9 800 000 Ft	

Megjegyzés: A korrekció mértéke az ingatlan elhelyezkedése, állapota, megközelíthetősége, közmű helyzete miatt egy esetben meghaladja a 30%-ot, de az 50%-ot nem éri el

6.4. A hozam alapú értékelés

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

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

A helyiség egy bérlőnek bérbeadott, ezért az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1072 Bp. Dob u. 4. pincszinti raktár	VII. ker., Budapest Belső-Erzsebtváros Dohány utca 1.	VI. ker., Budapest Terézváros Jókai u.	VI. ker., Budapest Külső Terézváros Városligeti fasor
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	31	30	60	40
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		100 000	102 362	200 000
Infó forrás		ingatlan.com 33588780	ingatlan.com 33294489	ingatlan.com 34809804
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		3 333	1 706	5 000
Az ingatlan jellege	raktár	raktár	raktár	raktár
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		Társasház pincéjéből megközelíthető, ablak nélküli, villany közművel ellátott pincehelyiség raktárnak 4 m belmagassággal	Szuterén szinten helyezkedik el, pár lépcsővel a földszint alatt, ablak nélküli, villany közművel ellátott, őrzött kamerával, átlagos állapotú	utcai bejárat, félszuterén, felújított, raktár, fűtés árammal megoldott(nordic panel, vízmelegítő Ariston)
Közművek	villany	villany	villany	villany, víz, csat.
Kínálati ár / időpontja		2026.02.hó	2026.02.hó	2026.02.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m ² /hó)		3 167	1 621	4 750
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	31	hasonló 0%	nagyobb 10%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari		rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	pincszint	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Fizikai állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Közműellátottság	villany	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Funkció raktár/üzlet	raktár	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Ablakok/felülvilágító/nincs ablak	1 db ablak	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 15%
korrekciók összesen:		10%	20%	-20%
Korrigált egységár (Ft/m²/hó)	3 076	3 483	1 945	3 800
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			3 076 Ft/m²/hó	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1072 Bp. Dob u. 4. pincszinti raktár
Funkció tulajdoni lap szerint	raktár
Jelenlegi használat	bérelt, ill.raktár
Fizikai állapot	felújítandó állapotú
Hasznos alapterület (m²)	31
Bérbeadható terület (m ²)	31
Redukált terület (m ²)	31
Bérbeadható terület (m²)	31
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 076
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 087 058
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 087 058
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	3,0
Menedzsment díj (Ft/év)	32 612
Felújítási költségalap (%) *	2,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	240 870
Építményadó (Ft/m ² /év)	1 951
Építményadó (Ft/év)	60 481
Összes kiadás (Ft/év)	333 963
Összes kiadás (Ft/év)	333 963
Tiszta jövedelem (Ft/év)	753 096
Tiszta jövedelem (Ft/év)	753 096
Tőkésítési ráta (%)	8,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	8 859 949
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	8 900 000
Kiegészítő adatok	
Pótlási költség (Ft)	9 634 800
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	9 800 000	100%	9 800 000 Ft
Hozamalapú módszer	8 900 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			9 800 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréseiből adódóan kismértékben különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

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
1072 Budapest, Dob u. 4. alatti 34220/0/A/1 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

9 800 000,- Ft, azaz Kilencmillió-nyolcszázezer Ft + 27% áfa

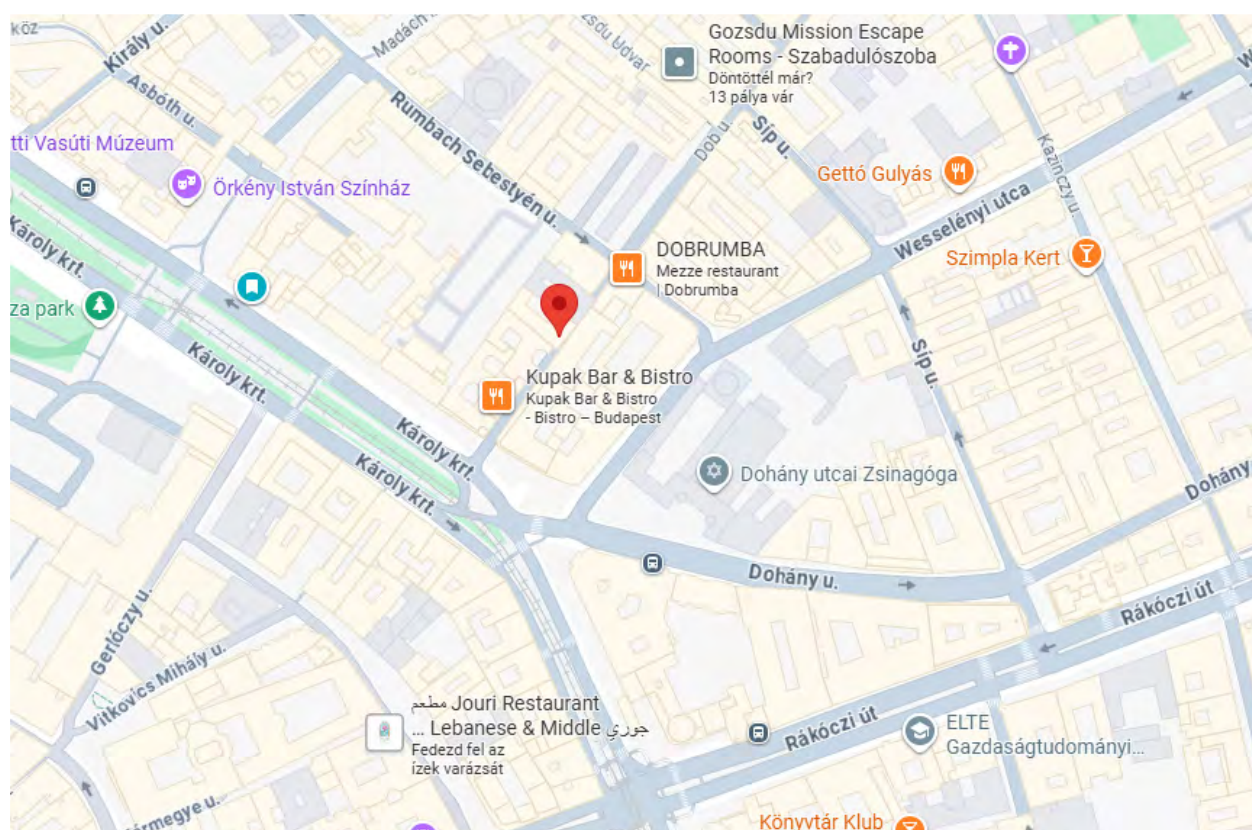
A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Budapest, 2026. február 26.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

TÉRKÉP





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.02.20.



vizsgált ingatlan bejárata



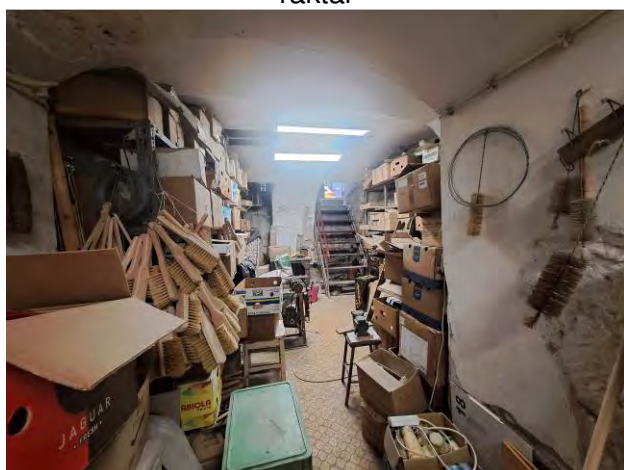
vizsgált ingatlan bejárata



raktár



raktár



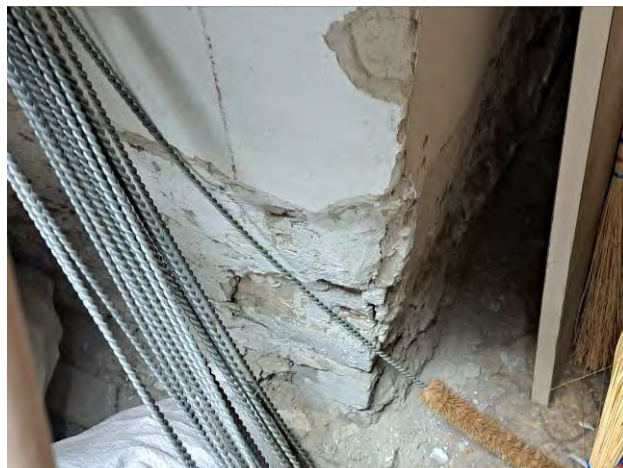
raktár



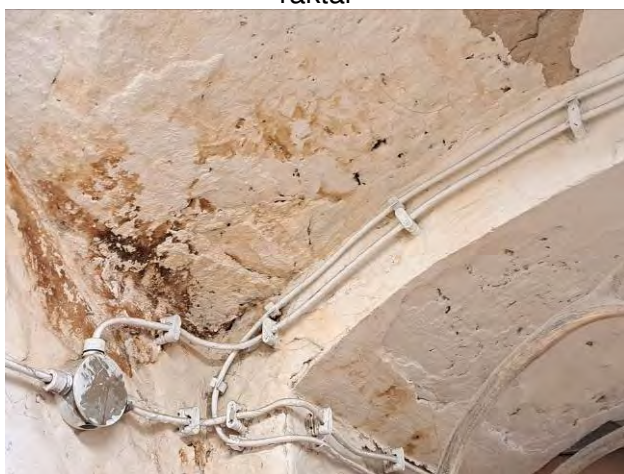
raktár – villanyóra -



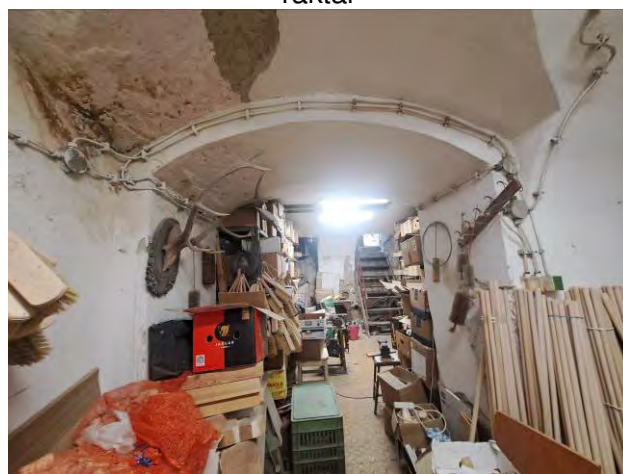
raktár



raktár



raktár



raktár

Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260211/26503
2026.02.11

Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 34220/0/A/1 helyrajzi szám

Budapest VII ker., Belterület, 34220/0/A/1

társasház különlap

I. RÉSZ

1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
329888/2/2023/23.03.22

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
raktár	31	0	0	27/1000

1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
405325/2/2022/22.10.21

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
405325/2/2022/22.10.21

Jogi jelleg: Műemlék

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

3.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
405325/2/2022/22.10.21

Jogi jelleg: Műemléki jelentőségű terület

7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 405325/2/2022/22.10.21
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek., 179046/1993.VIII.9. eredeti felvétel
	Név: BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
	Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6.

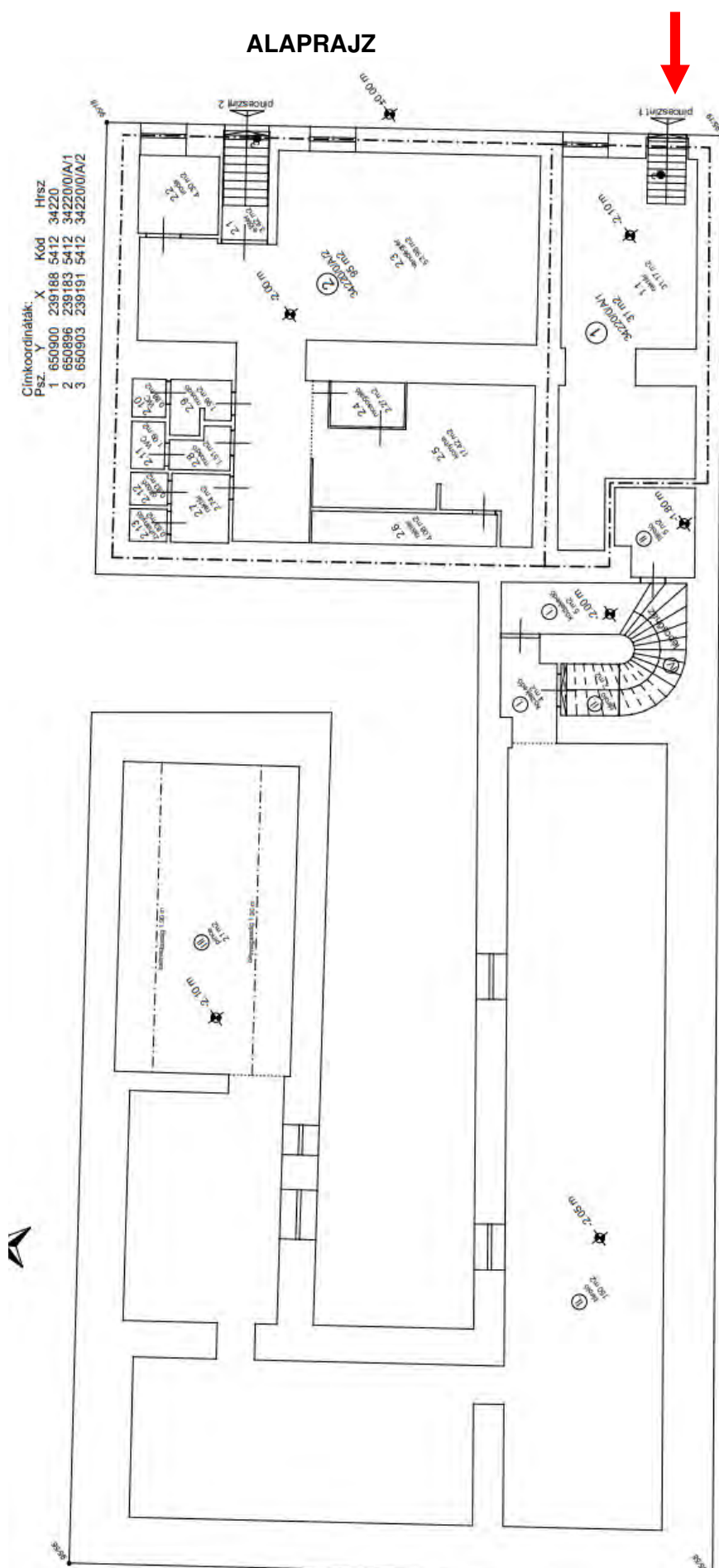
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

1

**A 1072 BUDAPEST, DOB UTCA 4. SZÁM
ALATT TALÁLHATÓ HELYSÉGEK ÉS LAKÁSOK
TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA**

Az ingatlan helyrajzi száma: 34220,
Az ingatlan címe: 1072 Budapest, Dob utca 4. szám
Az ingatlan területe: 524 m²
Alapító: Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet
körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704;
statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01;
adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller
Péter polgármester)

2023.01.20.

1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester) (a továbbiakban: „Alapító”), mint a Budapest 34220. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) jelenlegi 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 624 m² területű telekhől, és a telken felépítésre kerülő 20 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően 1072 Budapest, Dob utca 4. névvel és címmel

társasház - tulajdont

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

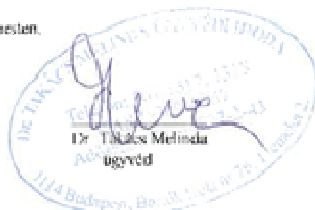
A tulajdonostársak az egyes lakásokat és egyéb helyiségeket – a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közösségben maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdont veszik tulajdonba és birtokba azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak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

A társasház tulajdonosainak közössége a – 1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti Társasház – közös név alatt, az épületek fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, valamint önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73. § (1) bekezdése, és annak utaló szabálya folytán az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet előírásainak megfelelően a jelen Alapító Okirat kötelező mellékletét képezik a Müllner Tamás (1459/1995) földmérő által 2022. november 30. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 42/2022.).

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) értelmében a jogi személy jogképes jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy

Előjegyzem Budapest.
2023.01.20.
KASZ: 36069937



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

jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illetheti meg. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelenti harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

2. A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

2.1. Közös tulajdon

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

Közös tulajdonú helyiségek

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

- I. Közlekedő
- II. Tároló
- III. Pince
- IV. Lépcsőház
- V. Kapubejáró
- VI. WC
- VII. Fügőfolyosó
- VIII. Telek (624 m²)
- IX. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek

Ellenjegyzem Budapesten,
2023.01.20.
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda
Ügyvéd

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

4

- X. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- XI. Teherhordó falak és pillérek, lakásválasztó falak
- XII. Földemek, földszinti padlószervezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkal, az aljzatbetonnal bezárólag)
- XIII. Fedélszék és héjazása; épületbádogos szerkezetek
- XIV. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- XV. Vízőraakna, vízvízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almcérójáig
- XVI. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
- XVII. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XVIII. Elektromos vezeték az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XIX. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszerezni fognak
- XX. Padlástér

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

2.2. Külön tulajdon

- 2.2.1. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek – mint a társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze a 2.1. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszerelésekkel és berendezésekkel együtt, az alább felsoroltak szerint. Az egyes helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az egyes helyiségek területével arányos.
- 2.2.2. Külön tulajdoni tartozék a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja.

~~Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek:~~

1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, pincszint 1. ajtószámú, 34220/0/A/1 hrsz. alatti, összesen 31 m² alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
1,1	raktár	31,17 m ²
terület összesen, kerekítve:		31 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 27/1.000.

Ellenjegyzem Budapest, 2023.01.20.
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda
ügyvéd

Budapesti Fővárosi Vagyongazdálkodási és
Önkormányzat
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

13

követően – az egyes adásvételi szerződések és bejegyzési engedélyek alapján – az azokban vevőként megjelölt egyes tulajdonosok tulajdonjogát és a hasznélvezők hasznélvezeti jogát jegyezze be.

- 3.3. Mindegyik tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségével a törvény, valamint tulajdonostársi jogainak korlátai között szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti vagy megterhelheti.
- 3.4. Ha a tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőségének használatát harmadik személynek átengedi, vagy azt más módon hasznosítja (pl. bérlet), úgy a harmadik személy magatartásáért s az általa okozott kárért úgy felel, mintha saját maga járt volna el.

4. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

4.1. A társasház-tulajdoni illetőségek egysége

- 4.1.1. A társasházban lévő lakások és egyéb helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei és azon berendezései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.
- 4.1.2. A lakások és egyéb helyiségek a hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőséggel együtt önálló ingatlan alkotnak.
- 4.1.3. A lakások és egyéb helyiségek és a hozzátartozó közös tulajdoni illetőség egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni.

4.2. A külön tulajdon birtoklása, használata, rendelkezési joga

- 4.2.1. Minden tulajdonostárs a saját külön tulajdoni illetőségét birtokolhatja, használhatja, azzal szabadon rendelkezhet, megterhelheti, elidegenítheti. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A használattal járó valamennyi költséget és közüzemi díjat a tulajdonos viseli. A biztosításról is a tulajdonos gondoskodik.

4.3. Építkezés egyes építményrészekben

- 4.3.1. A tulajdonostársaknak jogukban áll a külön tulajdoni illetőségükben lévő építményrészekben építési munkát végezni az érvényes hatósági és műszaki előírásoknak megfelelően, a belső válaszfalakat – kivétel a fő- és tartófalakat – áthelyezni, lebontani, amennyiben ezáltal az épület állékonyságát és biztonságát nem veszélyeztetik. Tilos azonban olyan építkezés vagy átalakítás, amely a közös tulajdonú részek állagát, vagy a többi tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti. A tervezett építkezésről köteles a tulajdonostárs a többi tulajdonostársat legalább 30 nappal előbb írásban értesíteni.

4.4. A közös tulajdonban maradó épületrészek birtoklása, használata és jókarban-tartása

Ellenjegyzem Budapesti,
2023.01.20.
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda
ügyvéd

Budapesti Községi Önkormányzat
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító-tulajdonos

- 4.4.1. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket, valamint a közös telket mindegyik tulajdonostárs – a mindenkor jogszabályok, hatósági rendelkezések keretei között – szabadon használhatja, a többi tulajdonostárs jogának vagy jogos érdekeinek sérelme nélkül. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet megvonni vagy korlátozni. a használat során a tulajdonostársak az okszerű szükségesség mértékét nem léphetik túl. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket jó karban kell tartani. Ha valamely közös vagyontárgy elpusztul vagy megsérül, annak pótlásáról, vagy kijavításáról gondoskodni kell.
- 4.4.2. A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a Közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.
- 4.4.3. A Közgyűlés a saját hatáskörében az ingatlan használatával kapcsolatos házirendet alkothat.
- 4.4.4. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73. § (2) bekezdés f) alpontja és a Társasházi törvény 10. § (2) bekezdése alapján a tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

4.5. A külön tulajdoni illetőségek használata, karbantartása

- 4.5.1. A tulajdonostárs köteles saját külön tulajdoni illetőségét – lakását, helyiségét – jó karban tartani. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tőnni, hogy a külön tulajdonú ingatlanba a társasház-közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- 4.5.2. A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészeket a tulajdonostársak szabadon használhatják. A használat bérbeadás, használatra való egyéb jogcímen történő átengedés formájában is megvalósulhat, melynek tényéről a tulajdonostársakat írásban értesíteni köteles a tulajdonostárs a bérlő vagy használó megnevezésével.
- 4.5.3. A tulajdonostárs köteles ingatlanának használóit (családtagjait, bérlőjét, stb.) e bekezdésben foglaltak betartására kötelezni.
- 4.5.4. A Társasházi törvény 18. § (1) bekezdése alapján a Társasház „külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.”
- 4.5.5. A Társasházi törvény 21. § (1) és (2) bekezdései alapján „az építtető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés

Ellenjegyzem Budapesten,
2023.01.20.
KASZ: 36069957


Ir. Lakács Melinda
ügyvéd


Budapesti Főváros VII. Kerület Virzsébtváros
Közművelődési
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont. Ha az építetű tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja." A tervezett építkezésről a tulajdonostárs köteles értesíteni a közös képviselőt.

4.6. Közterhek és közös költségek viselése

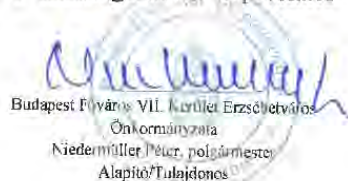
- 4.6.1. Az 2.1. pontban felvett közös telek, építményrészek és berendezések fenntartási (karbantartási, felújítási) költségeit a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban – amennyiben jelen alapító okirat eltérően nem rendelkezik – a társasház-tulajdoni illetőségük (tulajdoni hányaduk) arányában kötelesek viselni.
- 4.6.2. A közös tulajdonú vagyontárgyak rendeltetésszerű használatából eredő vagy elpusztulás következtében szükségessé váló helyreállítási költségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli. Azonban az olyan kár, amelyet valamely tulajdonostárs, illetve valamely tulajdonostárs jogán használó más személy felróható magatartása okozott, az illető tulajdonostársat terheli kizárólag.
- 4.6.3. Tulajdoni illetőségük szerint viselik továbbá a tulajdonostársak azokat a közterheket, közüzemi és egyéb, a közösséget terhelő költségeket, amelyek az egész ingatlant egységesen terhelik.
- 4.6.4. Az a tulajdonostárs, aki a külön tulajdonában álló lakás, vagy helyiség használatának módjával többletköltséget okoz, a többletköltséget, mint többlethasználati díjat a közös költségen felül, a tulajdonostársak határozata szerint, meg kell fizesse a társasháznak.

4.7. A közös költségek rendezése

- 4.7.1. A közös költségek és kiadások céljára valamint az épület műszaki állapotának fenntartására és javítására a tulajdonostársak üzemeltetési alapot létesíthetnek, amelyre a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük aránya szerint havonként, előre meghatározott összeget fizetnek be. A fizetendő összeg nagyságát és esedékességét a tulajdonostársak a társasházi törvény rendelkezései szerint határozzák meg.
- 4.7.2. Felújítási alap képzéséről és mértékről szintén a tulajdonostársak dönthetnek. Az a tulajdonostárs, aki a közös költség fizetési kötelezettségének a lejáratáig nem tesz eleget, a reá eső összegben felül a késedelem idejére a mindenkori törvényes kamatot is – és ha magatartásával kárt vagy többletköltséget is okozott, akkor azt is – köteles az üzemeltetési számla javára megfizetni.
- 4.7.3. A tulajdonostársak a jelen pontban foglalt, valamint általában a társasházi tulajdonközösségéből folyó, a közösség egészét terhelő tartozásaik teljesítéséért – jogutódaikra (ingatlanjának vevője, örökös, stb.) is kiterjedő hatállyal – tulajdoni hányaduk szerint felelnek.
- 4.7.4. A tulajdonostárs, amennyiben ingatlanát bérbe adja, a bérlő a lakásingatlannal kapcsolatos

Ellenjegyztem Budapest, 2023.01.20.
K.A.S.Z., 36069957


Dr. Lakács Melinda
ügyvéd


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

16

üzemeltetési költségek vonatkozásában a berbeadóval együtt egyetemlegesen felel. A tulajdonostárs tudomásul veszi, hogy a fentiekkel ellentétes szerződési kikötés érvénytelen.

4.8. Műemléki jelleg

4.8.1. A 1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti Társasház épülete 15577 törzsszám és 823 azonosító szám alatt 1958. évtől műemlék ház, 15001 törzsszám és 217 azonosító szám alatt 1989,2005. évi jelöléssel műemléki jelentőségű terület (Budapest műemléki jelentőségű területén fekszik), 1734 azonosító számmal jelölt műemléki környezet (ház ex-lego műemléki környezetbe).

4.8.2. A társasház épülete műemléki jelentőségű területen található, amelyet az ingatlanügyi hatóság 275175/1/2007/07.10.11. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyeztet.

4.8.3. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tekintetében vételi jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésekre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Törvény”) 45. § (2) bekezdésében megjelölt személyeket, amennyiben a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet.

4.9. Elővásárlás

4.9.1. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tulajdonjogának átruházása során más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésekre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Törvény”) 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket.

4.9.2. A 4.9.1. pontban rögzített elővásárlási jog gyakorlása és szabályai vonatkozásában a Törvény 50-61. §-ban foglaltak megfelelően irányadóak.

4.9.3. A tulajdonostársak megállapodása alapján a Társasházi törvény 5. § (3) bekezdése alapján – a fentebb írtakat kivéve – a külön tulajdonban álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekre elővásárlási, előbérleti jogot NEM létesítenek.

5. A TÁRSASHÁZI TULAJDONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉSE

5.1. A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódaik számára békés és zavartalan társastulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyon, és a közösséget, vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, illetve csak ismételt folyamatba tett peres eljárás folytán teljesítené, a tulajdonostársak többsége bírói úton kérheti a közösség megszüntetését.

6. KÖZGYŰLÉS, KÖZÖS KÉPVISELŐ, SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

Ellenjegyzem Budapestén:
2023.01.20.
KASZ: 36069957

Dr. Kovács Melinda
ügyvéd

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

17

- 6.1. A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság dönt. A közgyűlés működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
- 6.2. A társasházközösség közös ügyeinek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselő vonatkozó részletes szabályokat (feladatok, kötelezettségek, jogosultságok, stb.) a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
- 6.3. A társasházközösség, azaz a közgyűlés a közös ügyei vitelének ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot választhat, a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg, ügyrendjét maga határozza meg. A számvizsgáló bizottság működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

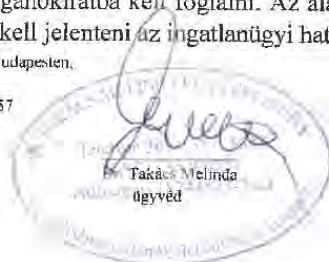
7. A SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)

- 7.1 A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társasházakról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonostársak a Szervezeti-működési Szabályzatban állapítják meg.

8. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

- 8.1. Az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható. A változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.
- 8.2. A Szervezeti-működési Szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.
- 8.3. A módosításról rendelkező határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményt a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.
- 8.4. A Szervezeti-működési Szabályzat módosításának tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.
- 8.5. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő a közgyűlést köteles összehívni.
- 8.6. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az alapító okirat és az SZMSZ változását az okiratok becsatolásával be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

Ellenjegyzem Budapesti,
2023.01.20.
KASZ: 36069957



Takács Melinda
ügyvéd


Budapest 1072. Város VII. Kerület Erzsébet Áros
Önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 9.1. A jelen Alapító Okiratba foglalt rendelkezések, illetve az esetleges későbbi okiratok módosító rendelkezései minden tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódjaira is kihatnak, és kötelezik azokat.
- 9.2. A mindenkori tulajdonos köteles biztosítani, hogy jogutódja az Alapító Okirat rendelkezéseiről tudomást szerezzen.
- 9.3. A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen Alapító Okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, és lakásaik bérlőivel (használóival) is megtartatják.
- 9.4. A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a Társasházi törvény, továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.
- 9.5. Az Alapító meghatalmazza a Dr. Takács Melinda Ügyvédi Irodát (székhely: 1114 Budapest Bartók Béla út 76 I/2.) és annak tagját Dr. Takács Melinda ügyvédet, a jelen Alapító Okirat elkészítésével, és annak az illetékes hivatalhoz benyújtásával, valamint azzal, hogy az Alapítót a jelen Alapító Okirattal kapcsolatban valamennyi – így különösen az illetékes hivatal előtti ingatlan-nyilvántartási – eljárásban bármely szerv vagy hatóság előtt korlátozás nélkül teljes jogkörrel képviselje.

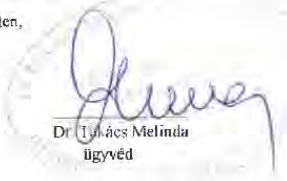
Az Alapító a jelen Alapító Okiratot, annak elolvasása és megértése után, mint akaratával mindenben megcgyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen aláírta.

Budapest, 2023.01.20. napján


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

Alulírott, Dr. Takács Melinda ügyvéd (Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda; 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. 1. emelet 2.; KASZ-azonosító: 36069957; nyilvántartja: Budapesti Ügyvédi Kamara) **ellenjegyzem** **Budapesten, 2023.01.20.napján**, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanügyi Hatóság előtti eljáráshoz szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom:

Ellenjegyzem Budapesten,
2023.01.20.
KASZ: 36069957


Dr. Takács Melinda
ügyvéd


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