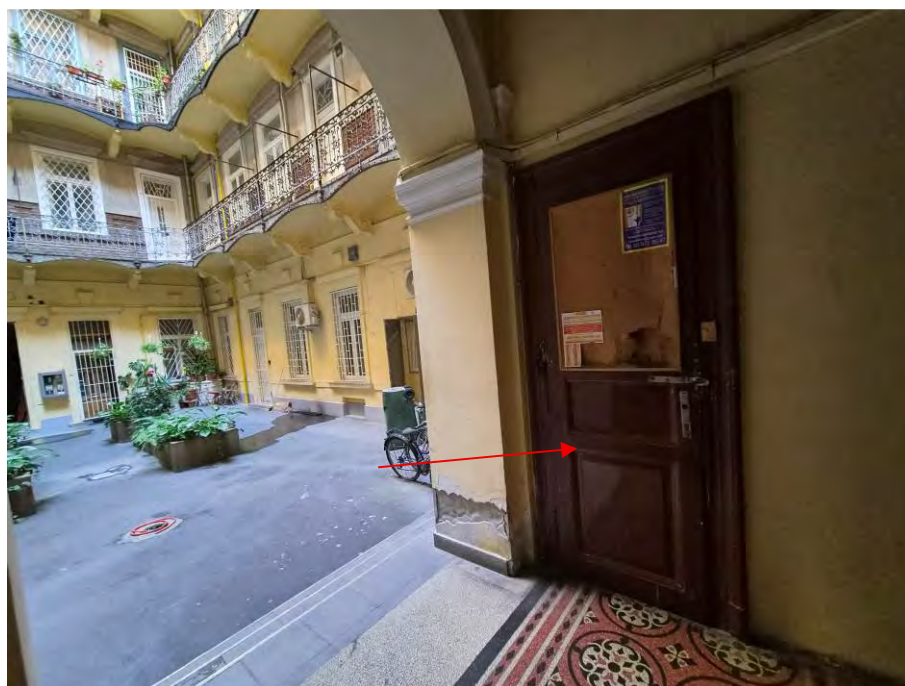


INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1074 Budapest, Dohány utca 68. földszint R-1. alatti
34374/0/A/9 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. június 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	11.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
6.4. Hozam alapú értékelés	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
alaprajz	
tulajdoni lap	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest, Dohány utca 68. földszint R-1.
Helyrajzi szám:	34374/0/A/9
Megnevezése tul.lapon:	raktár
természetben:	használaton kívüli helyiség
Területe (tul.lap):	5 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, 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 keltezéstől számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

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

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

a
**1074 Budapest, Dohány utca 68. földszint R-1. alatti 34374/0/A/9 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

2 100 000,- Ft, azaz Kétmillió-egyszázezer 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-értékbecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2026. június 24.

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 okiratot, a méreteket 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 beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. június 24.

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 újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

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: 2026.06.21.

Jelen volt: PROAC Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2026.05.11.)

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.11. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest, Dohány utca 68. földszint R-1		
(természetben):	1074 Budapest, Dohány utca 68. földszint R-1		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34374/0/A/9		
Megnevezése:	raktár		
Területe:	5 m ²	eszmei hányad:	13/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1.Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34374/0/A/9 helyrajzi számú, 5 m²-es raktár megnevezésű ingatlan földszinti, a társasház belső udvarára vezető lépcső előtt közvetlen jobbra helyezkedik el, korábban porta volt, jelenleg csak tárolásra használják.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 2017.09.29), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

9. Az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/9. helyrajzi számú földszinti, 5 m² alapterületű eladótér helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 13/10000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:
Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; KSH száma: 15507008-7510-32101, képviselő: Vattamány Zsolt polgármester).

Megjegyzés: A vizsgált albetétben közműcsatlakozások nem voltak fellelhetők.

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/3 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 a Belső Erzsébetváros nevű részen, a Dohány utca 68. szám alatt lévő társasházban található, a Blaha Lujza tértől 100 m-re. Szabálytalan négyszög alakú, sarok telken helyezkedik el, zárt sorúan, beépített nagyvárosias környezetben. Az Erzsébet körúttól 35 m távolságra fekszik.

Az ingatlan forgalmas, egyirányú út mentén fekszik, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel: 4-6-os villamos, számos autóbusz és trolibusz.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, 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

A telken egy utcafronton álló, zártosú, „keretes” alakban beépített épület áll, egy belső udvarral. A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zártosú beépítésű lakóház, 1880 évek környékén épült, tervezőjéről és építőjéről nem őriz adatot a Fővárosi Levéltár. Homlokzata gazdagon díszített a stukkókeretek, az ablakívek és az ornamentális reliefek láthatók mely a korabeli stílust jellemzik. Hagyományos építésű, magastetős épület, pince+fszt+5 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas, lift nincs. A társasházban összesen 62 albetét került kialakításra, melyből a pincszinten tároló, a földszinten üzletek és lakások az emeleti szinteken pedig csak lakások kapnak helyet.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	műkö lépcsők, kovácsoltvas korláttal;
Homlokzatképzés	kőporos vakolat, állapota, teljesen felújítandó
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt (beton) felületű
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift van

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34374/0/A/9 helyrajzi számú, 5 m²-es raktár megnevezésű ingatlan alaprajzát a helyszínen ellenőriztük, a kapott rajztól eltérést nem tapasztaltunk. A társasház belső udvarára vezető lépcső előtt jobb oldalon található, korábban portaként szolgált. A belső udvarra ablakkal rendelkezik.

A vizsgált albetétben közműcsatlakozások nem voltak fellelhetők.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: egyszárnyú, barnára színezett faszerkezetű ajtó, mely teljes cserére szorul az ajtó be van csavarozva. Ablaka faszerkezetű gerétokos, üvege betörve
Belső falfelületek	vakolt, festett, több helyen a vakolat lehullott,
Padlóburkolat	beton
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincsenek
Fűtés:	nincs
Vízellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület karbantartott állapotúnak tűnik. A külső belső homlokzat egységes képet mutat. Közmű nem található az ingatlanban. A vizsgált helyiség láthatóan gyenge állapotú, falakon lévő vakolat néhány helyen mállik, az épület korát és szerkezetét is figyelembe véve a fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	korr.	red. alapter.
		m2	%	m2
földszint	raktár	5,22	100%	5,22
		5,22		5
tulajdoni lapon / TAO-ban szereplő alapterület:				5
számítás alapját képező redukált alapterület:				5

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Vezetői összefoglaló

(forrás: kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2026-aprilis)

2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok láthatók. A turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index kétéves csúcsra emelkedésével. 2025-ben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a piaci megítélés továbbra is a kilátások bizonytalanságát tükrözi. A budapesti irodapiacon 2025-ben 1,6 %ponttal 12,5 %-ra – ismét a 13,3 %-os hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 %pontos ugrással 12,8 %-ra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 %-os hosszú távú átlagos értékét, ami a régiós fővárosok közötti összevetésben is magas szintnek számít. A mutató emelkedését a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac magas új átadási volumene és az elmúlt évek alacsony nettó piaci felszívása eredményezte. Összességében az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a tervezett új átadási volumenek, valamint várható költözések az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre, amivel 2026-ban az irodapiaci mutató ismét a hosszú távú átlaga fölé emelkedhet. 2025-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 900 millió eurót tett ki, ami az előző év alacsony bázist jelentő forgalmát 123 százalékkal haladta meg. Az éves forgalom alakulásában érdemi szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, négy ilyen adásvétel adta a forgalom 43 %-át. A hazai befektetőkhez köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 %-ot tett ki a 2024-es 73 % után, ezáltal a piac kiegyensúlyozottabbá vált. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, tovább támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. 2025-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 5,5 %-kal, Budapesten pedig 2 %-kal emelkedtek. A fokozódó geopolitikai feszültségek az építési költségek nem várt emelkedése révén kockázatot jelentenek a kivitelezésekre is, és emelik az ingatlanpiaci elvárt hozamokat. 2025-ben a bankok az előző év azonos időszakához képest 54 %-kal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek közel kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipari-logisztikai és az egyéb ingatlanok kivételével valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben nőtt éves összevetésben. Az éves folyósítások nagymértékű emelkedését mutató kiskereskedelem, iroda és szálloda szegmensekben érdemi szerepe volt néhány nagy összegű fennálló hitelkitettségek refinanszírozásának, ezért a folyósítások 34 %-os állományarányos szintje mellett az árfolyamszűrt állomány mindössze 7 százalékkal emelkedett. Összességében elmondható, hogy a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelei nagy arányban főváros és környéki ingatlanokat finanszíroznak, érdemi emelkedés a vidéki területek felé nem azonosítható az elmúlt években. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 negyedik negyedévében a bankok összeségében változatlanul hagyták az üzleti ingatlan szegmensben a hitelhez jutás feltételeit, de irodaházak esetében nettó 11 %-uk szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 %-a a kockázati tolerancia megváltozására hivatkozva az irodaházak esetében tovább szigorítana a projekthitel-sztenderdeken. A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel – a korábbi döntésnek megfelelően – az MNB 2026. január 1-jétől 1 %-os szektorális rendszerkockázati tökepuffert (sSyRB) alkalmaz. Ez támogatja a hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piaccal szembeni kitettségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli továbbá a portfólió konzervatív átlagos LTV-aránya, a kitettségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

Teljes átrendeződés jön az ingatlanpiacon: ezek lesznek 2026 nyertesei – és vesztesei (Forrás: otthonterkep.hu)

Alapjaiban alakul át a magyar ingatlanpiac: miközben egyes szegmensek újra felpörögnek, mások látványosan visszafogják a tempót - derül ki a DLA Piper Hungary Hazai Ingatlanpiaci Körkép 2026.

A riport fő megállapításait Borbély Gábor, a DLA Piper Hungary partnere, finanszírozási és ingatlanjogi csoportvezetője, valamint Balogh Tamás, a DLA Piper Hungary vezető ügyvédje, Real Estate Service Stream Leader mondták el.

A legfrissebb piaci várakozások szerint 2026-ban már nem az számít, hogy mi épül, hanem az, hogy **mi működik valóban jól és hoz stabil bevételt**. Mutatjuk, merre tart a piac – és hol lehet most igazán nyerni.

Egyértelmű győztes: a lakóingatlanok

Ha egyetlen szegmenst kellene kiemelni 2026-ra, az egyértelműen a lakóingatlan-piac.

A piaci szereplők közel 70 %-a ebben látja a legerősebb növekedési potenciált, ami azt jelenti, hogy a fejlesztések és a befektetések jelentős része ide áramolhat.

Ez nem véletlen: a lakhatás iránti kereslet stabil, a finanszírozás elérhető, és a befektetők számára is kiszámíthatóbb hozamot kínál.

A másik nagy favorit: a szállodák

Meglepő, de a szállodaipar is az élmezőnyben van.

A befektetők egyre inkább a minőségi, komplex koncepcióval rendelkező projektek felé fordulnak, és a mennyiségi bővülést egyre inkább felváltja a prémium élményre építő fejlesztési irány. A szektor iránti érdeklődés nemcsak megmaradt, hanem tovább is erősödhet – különösen a jól pozicionált, magas színvonalú projektek esetében.

„A befektetői érdeklődés a szállodapiac iránt várhatóan tovább erősödik, és a szegmens a következő időszakban is vonzó befektetési célpont maradhat. A befektetők ugyanakkor egyre tudatosabb szempontok mentén hozzák meg döntéseiket: kiemelten keresik azokat a projekteket, amelyek a jelenlegi, kockázatokkal terhelt piaci környezetben is kiszámítható bevételt biztosítanak. Ennek eredményeként a prémium kategóriás, jól pozicionált, differenciált koncepcióval rendelkező szállodai fejlesztések iránt maradhat a legerősebb a kereslet” – hangsúlyozta Balogh Tamás.

Az irodapiac: óvatosság, kivárás, átalakulás

Az irodapiac viszont teljesen más képet mutat.

Itt továbbra is óvatosak a szereplők és a hangsúly már nem az új építések, hanem a meglévő épületek átalakításán és újrapozicionálásán van.

Egyre gyakoribbak a vegyes funkciójú fejlesztések, sőt, sok esetben irodaházakat alakítanak át lakó- vagy szállodai célra.

A bérlők is válogatósabbak lettek: a minőség, az energiahatékonyság és az üzemeltetési költségek ma már döntő szempontok. *„Az irodapiaci szereplők rövid távú várakozásait változatlanul óvatosság jellemzi, ugyanakkor a fejlesztések elmaradása miatt a felsőkategóriás irodák szűkülő kínálata – a minőségi és fenntarthatósági szempontok felértékelődésével összhangban – kedvezőbb lehetőségeket teremthet a fejlesztők és a befektetők számára”* – emelte ki Balogh Tamás.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az raktár megnevezésű ingatlan természetben használaton kívül lévő helyiség az 5.4. pontban ismertetettek 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 személyiségg jogok 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: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 34374/0/A/9 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 5 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 3 adatot vontunk be az összehasonlításba.

- a fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető
- belső udvarra vezető lépcső előtt található, ablak belső udvarra néz
- közművekkel nem rendelkezik

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	1074 Bp. Dohány u. 68. fszt. R-1.	VI. ker. Terézváros Vörösmarty utca	VI. ker. Terézváros Teréz körút 20.	VII. ker. Külső-Erzébetváros Thököly út 2.
HRSZ	34374/0/A/9			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	5	14	5	9
Adásvétel / hird.ár (Ft)		10 500 000	2 500 000	3 900 000
Infó forrás		ingatlan.com / 35370699	ingatlan.com / 35445767	ingatlan.com / 34859091
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	561 111	750 000	500 000	433 333
Az ingatlan megnevezése	raktár	raktár (3 db helyiség)	rakárhelyiség	üzlet, de csak tárolásra használható
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900/2025	~1900	~1990
Állapot	gyenge	felújított	felújított	jó állapotú
Szint	földszint	szuterén	szuterén	3. emeleti
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	belső udvarra	udvari, ablak nélküli	zárt belső udvari	üzletházból nyíló
Közművek	nincs	villany	villany	villany
adásvétel/kínálat időpontja		2026.06.hó	2026.06.hó	2026.06.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	505 000	675 000	450 000	390 000
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 5%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Fizikai állapot	gyenge	jobb -30%	jobb -30%	jobb -15%
Felép. alapter.	5	nagyobb 10%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 10%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	belső udvarra	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Jogi helyzet	raktár	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
korrekciók összesen:		-15%	-20%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m²)	428 250	573 750	360 000	351 000
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			428 250 Ft/m²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			5 m²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			2 141 250 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:			2 100 000 Ft	

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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A bérleti díjából elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta 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 kis alapterületű, jelenleg nem bérbeadott, ezért az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg.

A hozamértéket kínálati adatok alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1074 Bp. Dohány u. 68. fszt. R-1.	VI. ker., Budapest Terézváros Király utca 32.	VI. ker., Budapest Terézváros Vörösmarty utca 43.	VII. ker., Budapest Belső Erzsébetváros Károly körút 3/c.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m ²)	5	4	5	14
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		25 000	24 000	70 000
Infó forrás		ingatlan.com 35376613	ingatlan.com 35295522	ingatlan.com 33002757
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		6 250	4 800	5 000
Az ingatlan jellege	raktár	raktár	raktár	raktár
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		Király udvarban tárolóhelyiség jó állapotú	raktárhelyiség szuterén szinten, magas minőségű, felújított	emeleti, belső udvari, jó állapotú, mosogató pult található benne, fűtése is van, házközponti. Lift van
Közművek	nincs	villany	villany	villany, víz, csatorna
Kínálati ár / időpontja		2026.06.hó	2026.06.hó	2026.06.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		5 938	4 560	4 750
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	5	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 10%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai	belső udvarra	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 10%
Fizikai állapot	gyenge	jobb -25%	jobb -30%	jobb -15%
Közműellátottság	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
Funkció	raktár	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-30%	-30%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	3 795	4 156	3 192	4 038
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			3 795 Ft/m²/hó	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1074 Bp. Dohány u. 68. fszt. R-1.
Funkció tulajdoni lap szerint	raktár
Jelenlegi használat	használaton kívüli helyiség
Fizikai állapot	gyenge
Hasznos alapterület (m²)	5
Bérbeadható terület (m ²)	5
Redukált terület (m ²)	5
Bérbeadható terület (m²)	5
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 795
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	90
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	204 930
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	204 930
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	4 099
Felújítási költség alap (%) *	1,0
Felújítási költség alap (Ft/év)	42 340
Összes kiadás (Ft/év)	46 439
Összes kiadás (Ft/év)	46 439
Tiszta jövedelem (Ft/év)	158 491
Tiszta jövedelem (Ft/év)	158 491
Tőkésítési ráta (%)	8,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	1 864 605
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	1 900 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS 2026 szerint)	846 800
Pótlási költség (Ft)	4 234 000
**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	2 100 000	100%	2 100 000 Ft
Hozamalapú módszer	1 900 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			2 100 000 Ft

Következtetések:

Az ingatlan forgalmi értékét kétféle módon, piaci összehasonlító adatok alapján és hozam alapon is megbecsültük.

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

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen. Kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez. Jelen esetben ezt fogadjuk el végső értéknek. A hozam alapú számítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

a
1074 Budapest, Dohány utca 68. földszint R-1. alatti 34374/0/A/9 helyrajzi számú,
raktár megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

2 100 000,- Ft, azaz Kétmillió-egyszázezer Ft + 27% áfa

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Budapest, 2026. június 24.

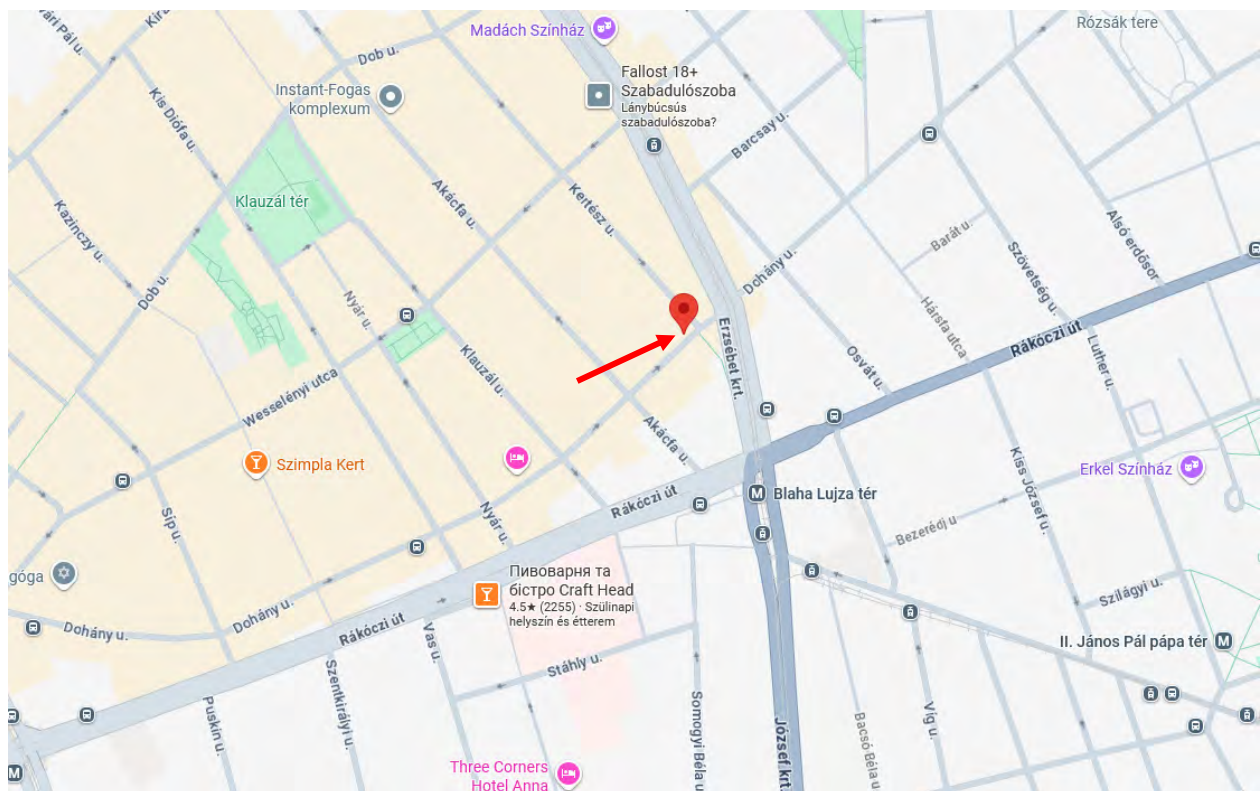
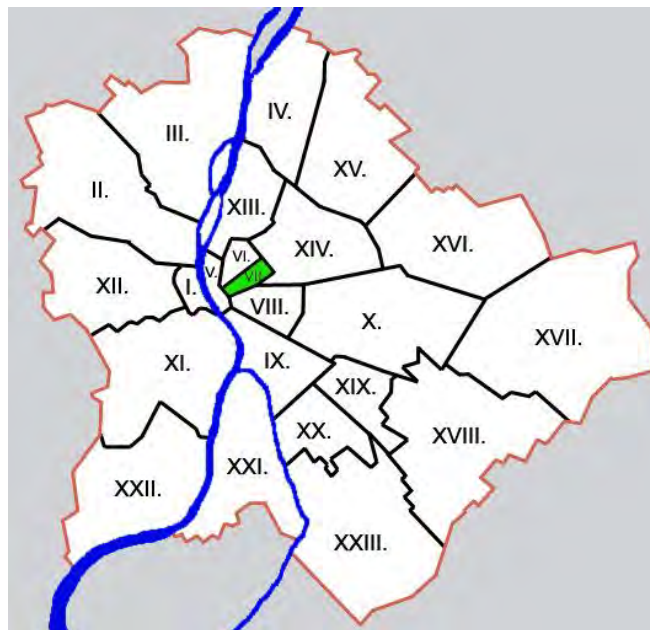
Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

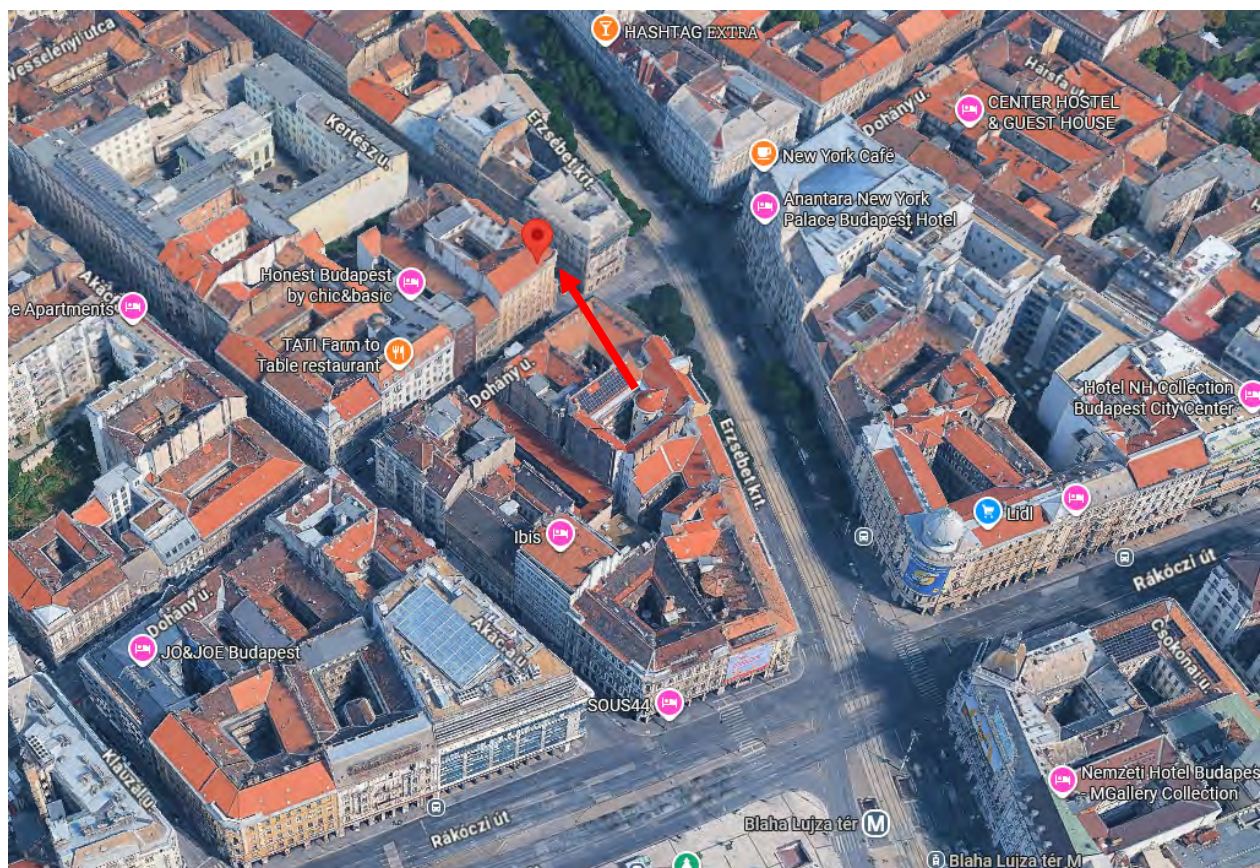
F O R S Z
 Vagyonerőtelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
 fotók
 tulajdoni lap
 alaprajz
 Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

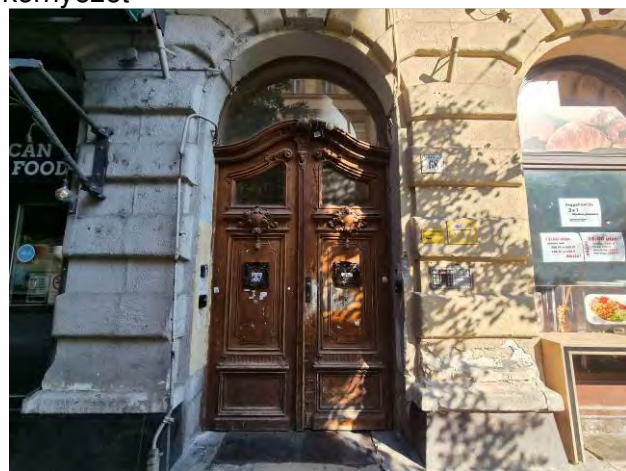
szemle időpontja.: 2026. 06. 24.



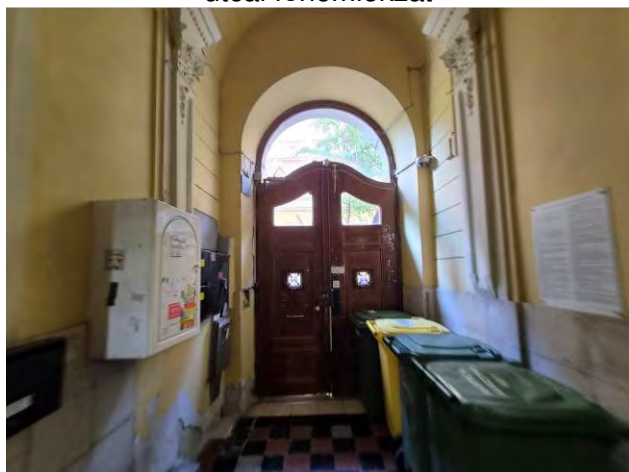
utcakép – környezet



utcai főhomlokzat



utcakép – társasház bejárata



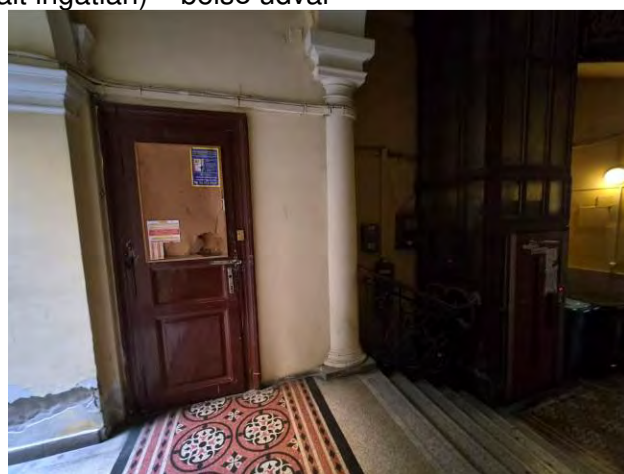
kapualj



kapualj



lépcsőház (jelölve a vizsgált ingatlan) – belső udvar



vizsgált ingatlan bejárata

vizsgált ingatlan bejárata



vizsgált ingatlan

vizsgált ingatlan ablaka



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260511/28043
2026.05.11



Oldal 1/1

Budapest VII ker.
Belterület, 34374/0/A/9 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII KER., DOHÁNY UTCA 68. FSZ./R-1
Budapest VII ker., Belterület, 34374/0/A/9

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
raktár	5	0	0	13/10000
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
Jogi jelleg: Társasház				
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

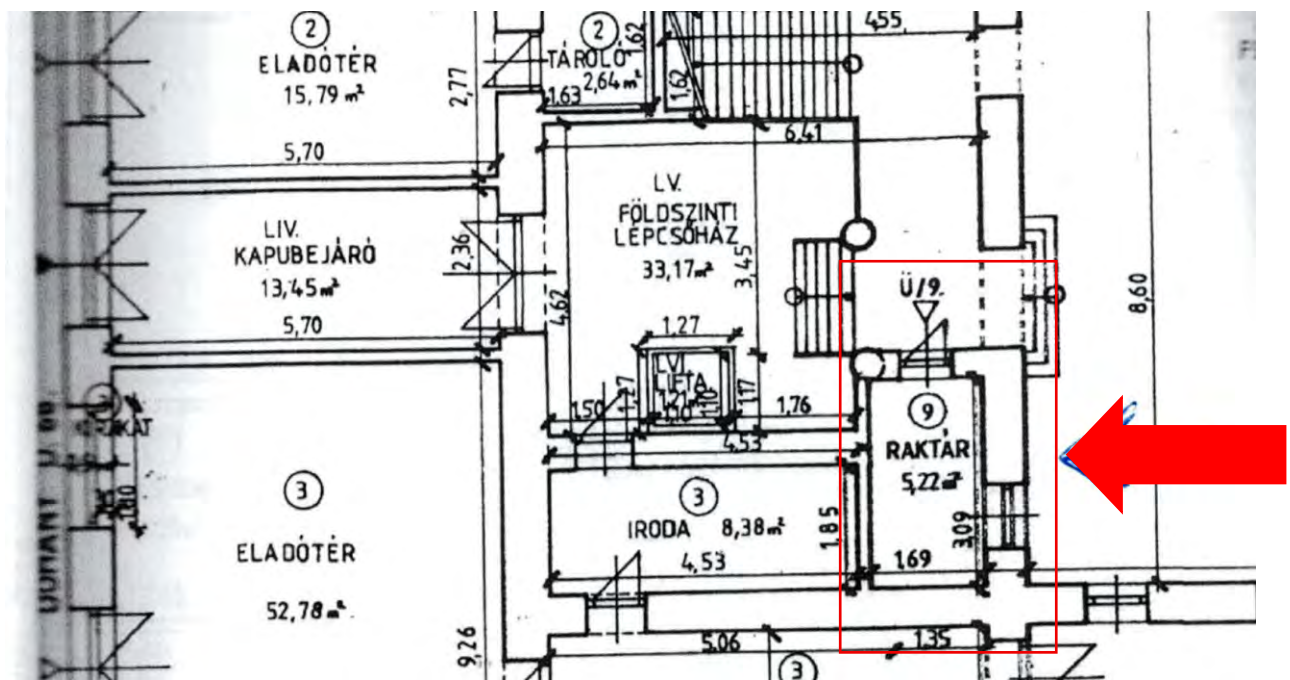
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 55275/1996.II.14.	
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, -40006/1993.I.27.-	
eredeti felvétel	
Név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT	
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII. KER., Erzsébet körút 6	

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 – TAO melléklete:

TAO kivonata:

**MÓDOSÍTOTT ÉS
EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT
ALAPÍTÓ OKIRATA**

a 1074 Budapest Dohány utca 68.

Társasháznak

Helyrajzi szám: 34374

Szerkesztette és ellenjegyezte:

**Dr. Takács Melinda ügyvéd
1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94. A. lph. IV. 22.**



Preambulum

Alulírottak, mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal által Budapest VII. kerület, belterület, 34374 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és természetben 1074 Budapest, Dohány utca 68. szám alatt fellelhető ingatlan tulajdonosai együttes és kölcsönös akaratnyilvánítással, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései mentén, a fenti telekingatlanon fennálló társasház Alapító Okiratának módosítását és egységes szerkezetbe foglalását határozzuk el, a jelen Alapító Okiratban szabályozottak szerint.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Az Ingatlan adatai

- helyrajzi szám: **34374**
- cím: **1074 Budapest, Dohány u. 68.**
- alapterület: **927 m²**
- jellege: **53 lakásos és 9 nem lakás céljára szolgáló helyiséges lakóépület a hozzá tartozó telekkel**

2. A társasház elnevezése

1074 Budapest, Dohány u. 68. Társasház

3. Társasház tagjainak külön tulajdonába kerülnek a III.10. pontban felsorolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, míg a II.4. pontban felsorolt ingatlanrészek, berendezések közös tulajdonban maradnak.

II. A KÖZÖS TULAJDON

4. Közös tulajdont képeznek az alábbiak:

- I. 34374 helyrajzi számú, 927 m² területű földrészlet;
- II. Alapok, felmenő teherhordó falak, határoló falak, lakást leválasztó és határoló falak;
- III. Közbenso földemek és erkélylemezek burkolatok nélkül, záróföldemek, koszorúk, kiváltók, kémények. Az épület szigetelése.

Jelen Alapító Okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Takács Melinda ügyvéd
ü. i. sz: 14616

Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda
1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94. A. lph. IV. 22.
Kelt: Budapest, 2017. október 2.



- IV. Fedélszerkezet tetőhéjazattal, függőeresz csatornák, lefolyócsövek, egyéb tetőtartozékok.
- V. Külső, belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyílászárói.
- VI. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszerkezetek, függőfolyosók, pihenők burkolatai, korlátai.
- VII. Nyomóvíz alap- és felszálló vezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek és lakások vezetékeinek bekötéséig. A közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai.
- VIII. Csatorna alap- és ejtő vezeték a külön tulajdonú helyiségek és lakások csatlakozásáig. A közös helyiségek vezetékei, berendezési tárgyai. Csapadékvíz elvezető vezetékek és tartozékai.
- IX. Elektromos vezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások árammérő órájáig. A közös helyiségek és területek elektromos vezetékei és szerelvényei.
- X. Gázbekötés alap- és felszálló vezetékei a külön tulajdonú helyiségek és lakások gázmérő órájáig.
- XI. Kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal.
- XII. Felvonó gépészeti és elektromos berendezései, a járószékek és annak burkolatai.

PINCESZINT

XIII.	Pincejáró	3.07 m ²
XIV.	Közlekedő	5.48 m ²
XV.	Közlekedő	4.80 m ²
XVI.	Tároló	3.54 m ²
XVII.	Tárolók	8.40 m ²
XVIII.	Közlekedő	4.64 m ²
XIX.	Tároló	2.19 m ²
XX.	Tároló	1.87 m ²
XXI.	Tároló	2.53 m ²
XXII.	Tároló	1.80 m ²
XXIII.	Tároló	60.20 m ²
XXIV.	Közlekedő	5.65 m ²
XXV.	Tároló	3.32 m ²
XXVI.	Tároló	3.66 m ²
XXVII.	Tároló	2.48 m ²
XXVIII.	Tároló	3.56 m ²
XXIX.	Tároló	4.99 m ²
XXX.	Tároló	8.16 m ²
XXXI.	Tároló	2.00 m ²
XXXII.	Tároló	5.80 m ²
XXXIII.	Közlekedő	9.76 m ²
XXXIV.	Közlekedő	12.43 m ²

Jelen Alapító Okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Takács Melinda ügyvéd

ü. i. sz: 14616

Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda

1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94. A. lph. IV. 22.

Kelt: Budapest, 2017. október 2.



XXXV.	Közlekedő	17.25 m ²
XXXVI.	Tároló	4.62 m ²
XXXVII.	Tároló	8.86 m ²
XXXVIII.	Régi liftgépház	15.51 m ²
XXXIX.	Tároló	3.93 m ²
XL.	Közlekedő	30.99 m ²
XLI.	Tároló	18.80 m ²
XLII.	Tároló	11.96 m ²
XLIII.	Tároló	20.94 m ²
XLIV.	Tároló	13.12 m ²
XLV.	Tároló	4.96 m ²
XLVI.	Tároló	3.47 m ²
XLVII.	Közlekedő	8.04 m ²
XLVIII.	Tároló	2.89 m ²
XLIX.	Tároló	3.59 m ²
L.	Tároló	2.34 m ²
LI.	Tároló	1.95 m ²
LII.	Tároló	2.02 m ²
LIII.	Tároló	<u>4.10 m²</u>
	Pince összesen	339.67 m ²

FÖLDSZINT

LIV.	Kapubejáró	13.45 m ²
LV.	Lépcsőház I.	33.17 m ²
LVI.	Liftakna	1.21 m ²
LVII.	Udvar	123.84 m ²
LVIII.	Légudvar	5.35 m ²
LIX.	Közös WC	9.49 m ²
LX.	Lépcsőház II.	9.49 m ²
LXI.	Előtér	<u>3.01 m²</u>
	Földszint összesen	199.01 m ²

I.EMELET

LXII.	Lépcsőház I.	27.09 m ²
LXIII.	Légudvar	1.13 m ²
LXIV.	Légudvar	1.02 m ²
LXV.	Előtér	1.11 m ²
LXVI.	Függőfolyosó	59.71 m ²
LXVII.	Légakna	0.58 m ²
XLVIII.	Légudvar	2.94 m ²
LXIX.	Légudvar	1.24 m ²

Jelen Alapító Okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Takács Melinda ügyvéd

ü. i. sz: 14616

Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda

1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94. A. lph. IV. 22.

Kelt: Budapest, 2017. október 2.



5

LXX.	Lépcsőház II.	9.49 m ²
	I. Emelet összesen	104.31. m ²
II. EMELET		
LXXI.	Lépcsőház I.	27.09 m ²
LXXII.	Függőfolyosó	59.71 m ²
LXXIII.	Légudvar	2.74 m ²
LXXIV.	Légudvar	1.42 m ²
LXXV.	Légudvar	1.38 m ²
LXXVI.	Lépcsőház II.	9.49 m ²
	II. Emelet összesen	101.83 m ²
III. EMELET		
LXXVII.	Lépcsőház I.	27.09 m ²
LXXVIII.	Függőfolyosó	59.71 m ²
LXXIX.	Előtér	2.58 m ²
LXXX.	Lépcsőház II.	9.49 m ²
	III. Emelet összesen	98.87 m ²
IV. EMELET		
LXXXI.	Lépcsőház I.	27.09 m ²
LXXXII.	Függőfolyosó	59.71 m ²
LXXXIII.	Légudvar	1.50 m ²
LXXXIV.	Légudvar	0.81 m ²
LXXXV.	Lépcsőház II.	8.90 m ²
LXXXVI.	Közös WC	2.49 m ²
LXXXVII.	Légudvar	1.28 m ²
LXXXVIII.	Légudvar	1.20 m ²
LXXXIX.	Légudvar	1.16 m ²
XC.	Légudvar	1.65 m ²
	IV. Emelet összesen	105.79 m ²
V. EMELET		
XCI.	Lépcsőház I.	27.09 m ²
XCII.	Függőfolyosó	59.71 m ²
XCIII.	Előtér	2.12 m ²
XCIV.	Lépcsőház II.	10.44 m ²
XCV.	Közös WC	0.99 m ²
	V. Emelet összesen	100.35 m ²

Jelen Alapító Okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Takács Melinda ügyvéd

ü. i. sz.: 14616

Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda

1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94. A. lph. IV. 22.

Kelt: Budapest, 2017. október 2.



VI. EMELET ÉS PADLÁSSZINT

XCVI.	Lépcsőház II.	8.61 m ²
XCVII.	Közlekedő	9.37 m ²
XCVIII.	Padlás I.	102.70 m ²
XCIX.	Liftgépház	10.26. m ²
C.	Padlás II.	217.15 m ²
CI.	Tároló	<u>13.11 m²</u>
	VI. Emelet összesen	361.20 m ²

VI. EMELET FELETTI LAPOSTETŐ

CII.	Lapostető	79.88 m ²
------	-----------	----------------------

5. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a fenti felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöli meg.
6. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tizedred tulajdoni hányadból áll.

III. A KÜLÖN TULAJDON

7. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a III.10. pontban felsorolt lakások és a hozzájuk tartozó helyiségek a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel (különösen: belső válaszfalak, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos és csatornavezetékek a szintén külön tulajdonú fogyasztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, kaputelefon-készülékek, fűtőtestek, stb.).
8. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

Jelen Alapító Okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:


Dr. Takács Melinda ügyvéd

ü. i. sz: 14616

Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda

1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94. A. lph. IV. 22.

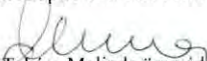
Kelt: Budapest, 2017. október 2.



9. A tulajdoni hányadok meghatározása az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdonhoz viszonyított arányában történt.
10. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdoni hányaduk, valamint az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges személyi adataik a következők:

1. Az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/1. helyrajzi számú földszinti, 38 m² alapterületű, eladótér, kettő mosdó, kettő WC helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 102/10000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:
Grande Immobiliare Korlátolt Felelősségű Társaság. (székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 21/C., cégjegyzékszám: Cg.01-09-175834, KSH száma: 24657754-6810-113-01; képviselő: Jamalia Brigitta Noémi ügyvezető).
2. Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/2. helyrajzi számú földszinti, 18 m² alapterületű eladótér, tároló helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 49/10 000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:
Grande Immobiliare Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 21/C., cégjegyzékszám: Cg.01-09-175834, KSH száma: 24657754-6810-113-01; képviselő: Jamalia Brigitta Noémi ügyvezető).
3. Az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/3. helyrajzi számú földszinti, 463 m² alapterületű tíz pincetároló, kettő teherfelvonó, kettő közlekedő, szellőző gépház, földszinti eladótér, közlekedő, iroda, három tároló, galéria főzőkonyha, kettő öltöző, kettő zuhanyzó, kettő WC- helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 1247/10 000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:
Keringatlan Kereskedelmi Ingatlanfejlesztő és Kezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1126 Budapest, Nagy Jenő u 12., cégjegyzékszám: Cg.01-09-681712, KSH száma: 11890740-6820-113-01; képviselő: Szepesné Pucz Andrea ügyvezető).
4. Az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/4. helyrajzi számú földszinti, 44 m² alapterületű eladótér, galéria helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 119/10000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:
Grande Immobiliare Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 21/C., cégjegyzékszám: Cg.01-09-175834, KSH száma: 24657754-6810-113-01; képviselő: Jamalia Brigitta Noémi ügyvezető).
5. Az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/5. helyrajzi számú földszinti 90 m² alapterületű kettő eladótér, közlekedő, kettő tároló, előtér, WC, galéria lépcső, galéria előtér, galéria közlekedő, kettő galéria öltöző, kettő zuhanyzó, kettő galéria WC, galéria tárolóból helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint

Jelen Alapító Okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:


Dr. Takács Melinda ügyvéd

ü. i. sz: 14616

Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda

1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94. A. lph. IV. 22.

Kelt: Budapest, 2017. október 2.



8

a közös tulajdonból ehhez tartozó 242/10000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:

Grande Immobiliare Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 21/C., cégjegyzékszám: Cg.01-09-175834, KSH száma: 24657754-6810-113-01; képviselő: Jamalia Brigitta Noémi ügyvezető).

6. Az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/6. helyrajzi számú földszinti, 29 m² alapterületű eladótér helyiségből álló nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 78/10000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban: Keringatlan Kereskedelmi Ingatlanfejlesztő és Kezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1126 Budapest, Nagy Jenő u. 12., cégjegyzékszám: Cg.01-09-681712, KSH száma: 11890740-6820-113-01; képviselő: Szepesné Pucz Andrea ügyvezető).
7. Az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/7. helyrajzi számú földszinti, 13 m² alapterületű eladótér helyiségből álló nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 35/10000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban: "BELLIS 2000" Kereskedelmi és Szolgáltató Közkereseti Társaság (székhelye: 1028 Budapest, Nóra utca 12., cégjegyzékszám: Cg.01-03-023060, KSH száma: 29336429-6820-116-01; képviselő: Keresztesi Lászlóné ügyvezető).
8. Az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/8. helyrajzi számú földszinti, 44 m² alapterületű kettő iroda, tárgyaló, közlekedő, előtér, WC helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 119/10 000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:
Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; KSH száma: 15507008-7510-32101, képviselő: Vattamány Zsolt polgármester)
9. Az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/9. helyrajzi számú földszinti, 5 m² alapterületű eladótér helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 13/10000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:
Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; KSH száma: 15507008-7510-32101, képviselő: Vattamány Zsolt polgármester).
10. Az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, 34374/0/A/10. helyrajzi számú, földszint 1/A. alatti, 33 m² alapterületű, szoba, konyha, fürdőszoba-WC helyiségekből álló társasházi öröklakás, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 89/10000 tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban:
Zohar Rosner (sz. Zohar Rosner, szül: Jeruzsálem/Izrael, 1953. 03. 18., an: Rivka Shalit, lakcím: Olesh 42855 (Izrael), állampolgársága: izraeli).

Jelen Alapító Okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Takács Melinda ügyvéd

ü. i. sz: 14616

Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda

1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94. A. lph. IV. 22.

Kelt: Budapest, 2017. október 2.

