

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. földszint K-1. alatti
34124/0/A/15 helyrajzi számú,
egyéb helyiség 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:	1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. földszint K-1.
Helyrajzi szám:	34124/0/A/15
Megnevezése tul.lapon:	egyéb helyiség
természetben:	3 db WC helyiség
Területe (tul.lap):	6 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 keltezésről 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
**1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. földszint K-1. alatti 34124/0/A/15 helyrajzi számú,
egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

2 900 000,- Ft, azaz Kétmillió-kilencszázezer 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. **A helyszíni szemlén csak a WC helyiség előterébe jutottunk be, a 3 db WC helyiség zárva volt, így az értékelés során, azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az albetéhez tartozó WC-helyiségek ki vannak alakítva.** 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 rendezettnek tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 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 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: 2026.06.04.

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) (természetben):	1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. földszint K-1		
	1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. földszint K-1		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34124/0/A/15		
Megnevezése:	egyéb helyiség		
Területe:	6 m ²	eszmei hányad:	34/10000
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 34124/0/A/15 helyrajzi számú, 6 m²-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan földszinti, a társasház belső udvarán keresztül az alaprajzon a LXXIII jelű előtérből közelíthető meg. A helyiségben 3 db WC került kialakításra.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 2006.11.09), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

15. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/15. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 15. számmal jelölt, földszinten lévő K-1 jelű 6 m² alapterületű közös WC, melynek helyiségei:

Közös wc 6,12 m²

Összesen: 6,12 m²

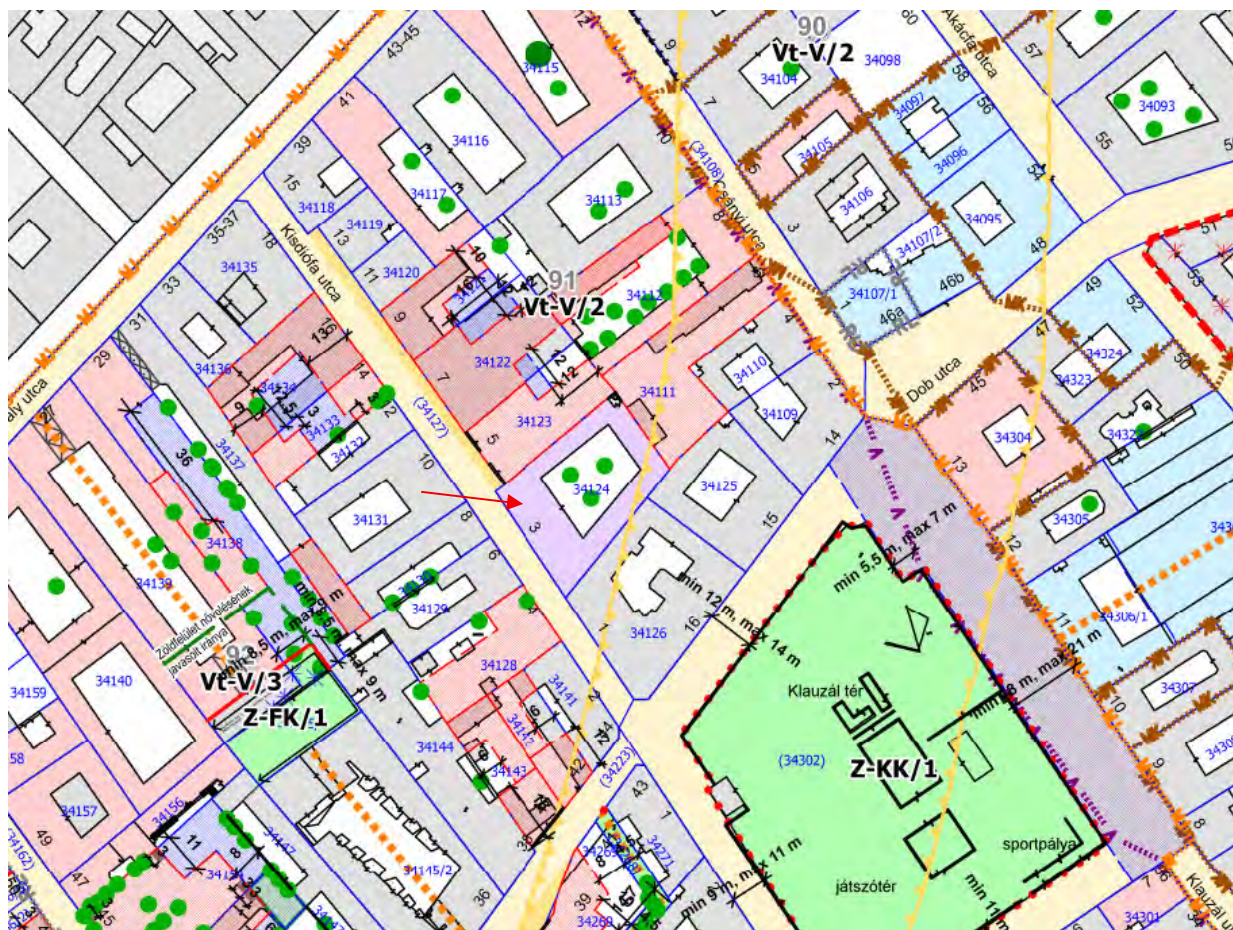
Kerekítve: 6,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 34/10.000 tulajdoni hányad.

Megjegyzés: Az ingatlanban található közművek működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk.

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/2 övezetbe tartozik:



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 Kis Diófa utca 3. szám alatt lévő társasházban található, a Klauzál tértől 68 m-re. Szabálytalan négyszög alakú, köztes telken helyezkedik el, zárt sorúan, beépített nagyvárosias környezetben. Az Erzsébet körúttól 350 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, zártosított, „keretes” alakban beépített épület áll, egy belső udvarral. A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt felületű és értékes fákkal beültetett. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zártosított beépítésű lakóház, 1892 körül épült, tervezőjéről és építőjéről nem őriz adatot a Fővárosi Levéltár. Homlokzata 11 ablakos egyszerű homlokzat. Hagyományos építésű, magastetős épület, pince+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas, lift nincs. A társasházban összesen 47 albetét került kialakításra, melyből 4 raktár, 1 egyéb helyiség, 3 üzlethelyiség, 1 irodahelyiség és a többi lakásként szerepel.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétetes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	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 nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34124/0/A/15 helyrajzi számú, 6 m²-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan alaprajzát a helyszínen ellenőriztük, a kapott rajztól eltérést nem tapasztaltunk. A társasház belső udvarán keresztül az alaprajzon az LXXIII jelű előtérből közelíthető meg.

A helyszíni szemlén csak a WC helyiség előterébe jutottunk be, a 3 db WC helyiség zárva volt, így az értékelés során, azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az albetéthez tartozó WC-helyiségek ki vannak alakítva.

A belmagasság 2,4 - 3,4 m.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: egyszárnyú, zöldre színezett faszerkezetű ajtó
Belső falfelületek	vakolt, festett, több helyen a vakolat lehullott, vélhetően salétromosság miatt
Padlóburkolat	beton
Közműellátottság	villany, víz, csatorna
Közmű-mérők	nincsenek
Fűtés:	nincs
Vízellátás	feltehetőleg bevezetve
Áram-ellátás	van, hagyományos világítótestekkel, feltehetőleg a társasház közös villanyhálózatáról működik
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épületen építése óta átfogó, teljes felújítás nem történt. A belső és külső homlokzat felújítandó. A függőfolyosók szintén felújításra szorulnak.

A vizsgált helyiség láthatóan közepes állapotú, falakon lévő vakolat néhány helyen mállik is, épület szerkezetét is figyelembe véve a fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Az ingatlanban található elektromos- és gépészeti vezetékek, szerelvények, működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	korr.	red. alapter.
		m2	%	m2
földszint	WC	6,12	100%	6,12
		6,12		6
tulajdoni lapon / TAO-ban szereplő alapterület:				6
felmérés szerinti alapterület:				6
számítás alapját képező redukált alapterület:				6

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 egyéb helyiség megnevezésű ingatlan természetben közös WC, az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: közös WC, 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 34124/0/A/15 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 6 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 3 adatot vontunk be az összehasonlításba.

- a fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető
- belső udvaron keresztül egy közös előtérből közelíthető meg földszinti elhelyezkedésű, szűk légudvarra néző ablakkal rendelkezik
- feltételezhetően 3 db WC kiépítve, de közműórákkal nem rendelkezik
- gázhálózat nincs bevezetve.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.
Cím	1077 Bp. Kis Diófa utca 3. fszt. K-1.	VI. ker. Terézváros Vörösmarty utca	VI. ker. Terézváros Teréz körút 20.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Thököly út 2.
HRSZ	34124/0/A/15			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	6	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	egyéb helyiség/WC	raktár (3 db helyiség)	rakárhelyiség	üzlet, de csak tárolásra használható
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900/2025	~1900	~1990
Állapot	közepes	felújított	felújított	jó állapotú
Szint	földszint	szuterén	szuterén	3. emeleti
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	légudvarra néző	udvari, ablak nélküli	zárt belső udvari	üzletházból nyíló
Közművek	víz, csatorna, villany	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	közepes	jobb -25%	jobb -25%	jobb -10%
Felép. alapter.	6	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	légudvarra néző	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	egyéb helyiség/WC	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	víz, csatorna, villany	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		-5%	-10%	5%
Korrigált egységár (Ft/m²)	485 250	641 250	405 000	409 500
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		485 250 Ft/m²		
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:		6 m²		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK		2 911 500 Ft		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:		2 900 000 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 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 jelenleg nem bérbeadott, 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	1077 Bp. Kis Diófa utca 3. fszt. K-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)	6	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	egyéb helyiség/WC	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	víz, csatorna, villany	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.	6	hasonló 0%	nagyobb 10%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai	légudvarra néző	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 10%
Fizikai állapot	közepes	jobb -20%	jobb -25%	jobb -20%
Közműellátottság	víz, csatorna, villany	rosszabb 5%	rosszabb 5%	jobb -10%
Funkció	egyéb helyiség/WC	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:		-15%	-5%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	4 235	5 047	4 332	3 325
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		4 235 Ft/m²/hó		

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	1077 Bp. Kis Diófa utca 3. fszt. K-1.
Funkció tulajdoni lap szerint	egyéb helyiség/WC
Jelenlegi használat	használaton kívüli helyiség
Fizikai állapot	közepes
Hasznos alapterület (m²)	6
Bérbeadható terület (m ²)	6
Redukált terület (m ²)	6
Bérbeadható terület (m²)	6
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	4 235
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	90
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	274 428
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	274 428
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	5 489
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	50 808
Összes kiadás (Ft/év)	56 297
Összes kiadás (Ft/év)	56 297
Tiszta jövedelem (Ft/év)	218 131
Tiszta jövedelem (Ft/év)	218 131
Tőkésítési ráta (%)	8,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	2 566 252
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	2 600 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS 2026 szerint)	846 800
Pótlási költség (Ft)	5 080 800
**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	2 900 000	100%	2 900 000 Ft
Hozamalapú módszer	2 600 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			2 900 000 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
**1077 Budapest, Kis Diófa utca 3. földszint K-1. alatti 34124/0/A/15 helyrajzi számú,
 egyéb helyiség megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

2 900 000,- Ft, azaz Kétmillió-kilencszázezer Ft + 27% áfa

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Budapest, 2026. június 24.

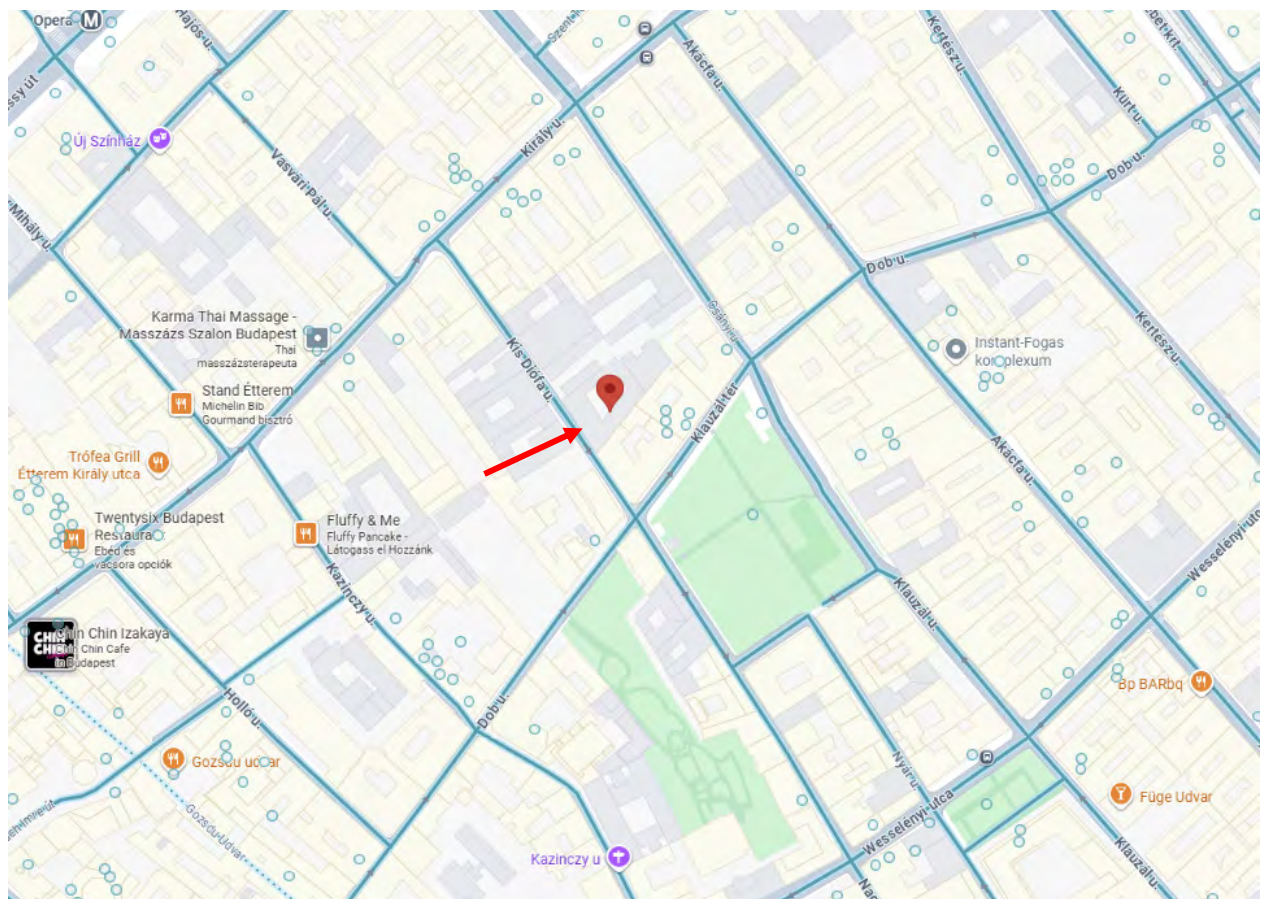
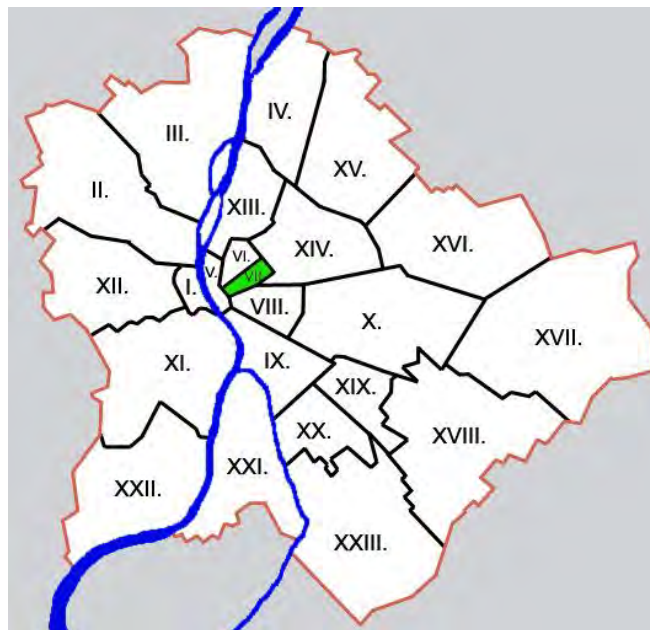
Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

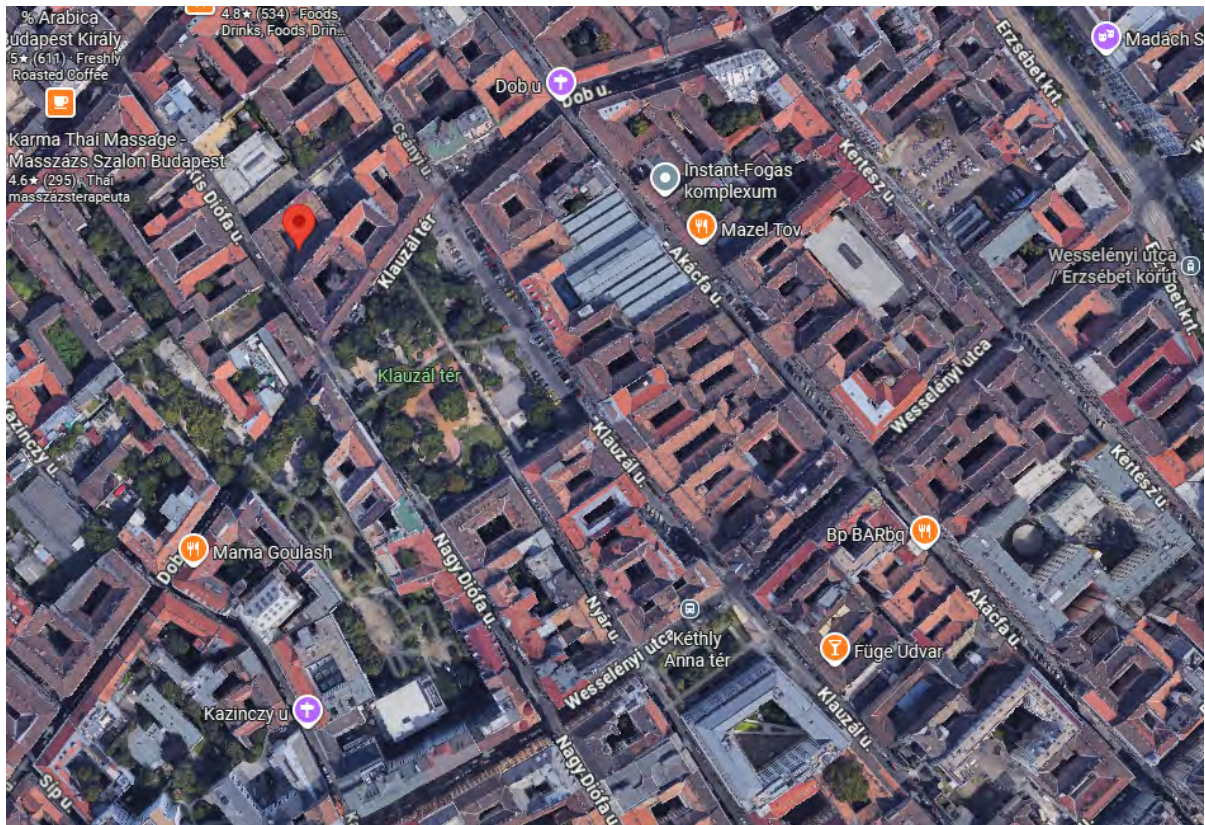
F O R S Z
 Vagyoneértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

térképrészletek
 fotók
 tulajdoni lap
 alaprajz
 Társasház Alapító Okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026. 06. 04.



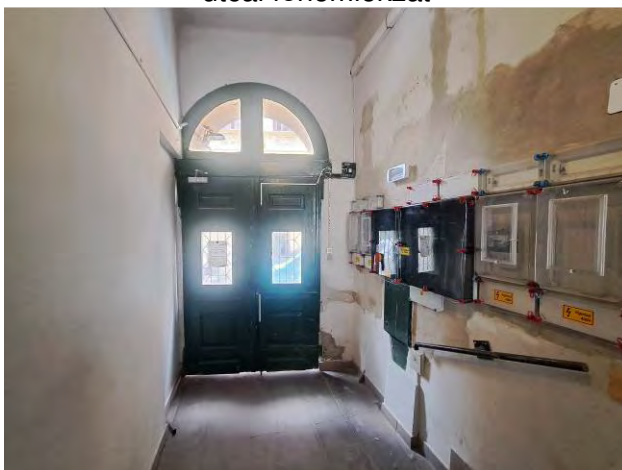
utcakép – környezet



utcai főhomlokzat



utcakép – társasház bejárata



kapualj



kapualj



lépcsőház – belső udvar



belső udvar, jelölve a vizsgált helyiség megközelíthetősége



alaprajzon LXXIII jelű előtér udvari bejárata



alaprajzon LXXIII jelű előtér

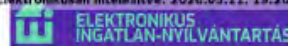


vizsgált ingatlan bejárata



vizsgált ingatlan bejárata belülről és 3 db WC

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.11. 19:20:11



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, 34124/0/A/15 helyrajzi
szám

1077 BUDAPEST VII KER., KIS DIÓFA UTCA 3. FSZ./K-1
Budapest VII ker., Belterület, 34124/0/A/15

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
276736/1/2006/06.11.02

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
egyéb helyiség	6	0	0	34/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
276736/1/2006/06.11.02

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
276736/1/2006/06.11.02

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 40006/1993.I.27./
eredeti felvétel
Név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. 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 – TAO melléklete:



TAO kivonata:

Alapító Okirat

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál Budapest, VII. kerület 34124. hrsz alatt felvett, természetben a **Budapest, VII. kerület Kisdiófa utca 3. szám** alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és a 2003. CXXXIII. tv. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz alatt mellékelt műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

társasházá

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. CXXXIII. tv. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

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

Közös tulajdonba kerülnek a I-XCIV. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések a következők szerint:

- I. Telek 1249 m², ebből beépítve 848 m²
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, kémények.
- III. Közbenso födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezet burkolatokkal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épületek szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és hálalása.
- V. Tetőn kívüli kémények, fedkövek, kéményseprőjárdák
- VI. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák.
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VIII. Külső homlokzatvakolat, homlokdíszek, lábazat, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek vezetékei, szerelvényei.
- X. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztás mérőjéig.
- XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó-vezetékéig, a közös helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Csatorna bekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIII. Kaputelefon berendezés a külön tulajdoni illetőségekben lévő készülékig.
- XIV. A közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai.

2

Pince

XV. Lépcső	5,71 m ²
XVI. Közös tároló	7,07 m ²
XVII. Közlekedő	12,43 m ²
XVIII. Közös tároló	11,20 m ²
XIX. Tároló	7,65 m ²
XX. Tároló	4,48 m ²
XXI. Tároló	4,48 m ²
XXII. Tároló	4,48 m ²
XXIII. Tároló	4,48 m ²
XXIV. Tároló	4,48 m ²
XXV. Tároló	3,36 m ²
XXVI. Tároló	4,20 m ²
XXVII. Tároló	4,48 m ²
XXVIII. Tároló	4,41 m ²
XXIX. Tároló	4,41 m ²
XXX. Tároló	5,58 m ²
XXXI. Tároló	6,20 m ²
XXXII. Tároló	5,20 m ²
XXXIII. Közlekedő	28,65 m ²
XXXIV. Tároló	4,91 m ²
XXXV. Tároló	6,51 m ²
XXXVI. Tároló	6,67 m ²
XXXVII. Tároló	6,15 m ²
XXXVIII. Tároló	6,76 m ²
XXXIX. Közlekedő	12,06 m ²
XL. Tároló	5,43 m ²
XLI. Tároló	4,81 m ²
XLII. Tároló	5,58 m ²
XLIII. Tároló	7,13 m ²
XLIV. Tároló	5,19 m ²
XLV. Tároló	6,06 m ²
XLVI. Közlekedő	9,10 m ²
XLVII. Tároló	5,58 m ²
XLVIII. Tároló	5,76 m ²
XLIX. Tároló	5,76 m ²
L. Tároló	5,76 m ²
LI. Tároló	5,76 m ²
LII. Tároló	5,76 m ²
LIII. Tároló	5,76 m ²
LIV. Tároló	5,76 m ²
LV. Tároló	5,76 m ²
LVI. Tároló	5,76 m ²
LVII. Közlekedő	24,80 m ²
LVIII. Lépcső	2,20 m ²
LIX. Tároló	9,19 m ²
LX. Tároló	4,12 m ²
LXI. Tároló	4,21 m ²
LXII. Tároló	4,80 m ²



3

LXIII. Tároló	4,80 m ²
LXIV. Tároló	4,80 m ²
LXV. Tároló	4,80 m ²
LXVI. Közlekedő	21,33 m ²

Földszint

LXVII. Kapualj	10,58 m ²
LXVIII. Lépcsőház	13,49 m ²
LXIX. Udvar	400,87 m ²
LXX. Előtér	2,98 m ²
LXXI. Közös WC	6,03 m ²
LXXII. Légakna	4,21 m ²
LXXIII. Előtér	3,76 m ²
LXXIV. Légudvar	7,56 m ²
LXXV. Lépcsőház	14,72 m ²
LXXVI. Kamra	2,46 m ²

I. emelet

LXXVII. Lépcsőház	14,51 m ²
LXXVIII. Függőfolyosó	23,47 m ²
LXXIX. Előtér	4,95 m ²
LXXX. Függőfolyosó	36,65 m ²
LXXXI. Előtér	2,93 m ²
LXXXII. Közös WC	3,51 m ²
LXXXIII. Lépcsőház	20,27 m ²

II. emelet

LXXXIV. Lépcsőház	14,51 m ²
LXXXV. Függőfolyosó	23,47 m ²
LXXXVI. Előtér	4,95 m ²
LXXXVII. Függőfolyosó	36,65 m ²
LXXXVIII. Előtér	4,12 m ²
LXXXIX. Közös WC	5,58 m ²
XC. Lépcsőház	20,27 m ²

Padlás

XCI. Padlásfeljáró	3,81 m ²
XCII. Lépcső	2,37 m ²
XCIII. Padlás	361,24 m ²
XCIV. Padlás	360,22 m ²

4

III.**Külön tulajdon**

Természetben megosztva a tulajdonostársra külön tulajdonába kerülnek az alábbi nem lakás céljára szolgáló helyiségek és lakások az alábbiak szerint:

1. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/1. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt, pincében lévő R-1 jelű 64 m² alapterületű raktárhelyiség:

raktár 64,25 m²
Összesen: 64,25 m²
Kerekítve: 64,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 354/10.000 tulajdoni hányad.

2. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/2. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt, pincében lévő R-2 jelű 40 m² alapterületű raktárhelyiség:

raktár 40,30 m²
Összesen: 40,30 m²
Kerekítve: 40,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 222/10.000 tulajdoni hányad.

3. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/3. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt, pincében lévő R-3 jelű 44 m² alapterületű raktárhelyiség:

raktár 25,13 m²
raktár 16,91 m²
tároló 2,16 m²
Összesen: 44,20 m²
Kerekítve: 44,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 244/10.000 tulajdoni hányad.

Földszint, utcáról nyíló helyiségek:

4. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/4. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt, Fszt. Ű-1 jelű 17 m² alapterületű üzlethelyiség:

üzlethelyiség 10,33 m²
raktár 6,30 m²
Összesen: 16,63 m²
Kerekítve: 17,00 m²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 92/10.000 tulajdoni hányad.

5

5. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/5. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt, Fsz. Ü-2 jelű 40 m² alapterületű üzlethelyiség:

üzlethelyiség	13,75 m ²
raktár	21,26 m ²
teakonyha	3,15 m ²
WC	1,70 m ²
Összesen:	39,86 m ²
Kerekítve:	40,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 220/10.000 tulajdoni hányad.

6. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/6. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt, Fsz. Ü-3 jelű 24 m² alapterületű üzlethelyiség:

üzlethelyiség	23,89 m ²
Összesen:	23,89 m ²
Kerekítve:	24,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 132/10.000 tulajdoni hányad.

7. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/7. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt, Fsz. I-1 jelű 56 m² alapterületű irodahelyiség:

előtér	3,36 m ²
előszoba	5,25 m ²
iroda	17,41 m ²
iroda	12,64 m ²
raktár	12,51 m ²
főzőfülke	1,64 m ²
mosdó	1,70 m ²
WC	1,10 m ²
Összesen:	55,61 m ²
Kerekítve:	56,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 307/10.000 tulajdoni hányad.

Földszint, udvarról nyíló helyiségek

8. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/8. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt, Fsz. 2.sz. alatti 38 m² alapterületű társasházi öröklakás, melynek helyiségei:

szoba	21,02 m ²
konyha	6,22 m ²
fürdő	3,36 m ²
raktár	7,79 m ²
Összesen:	38,39 m ²
Kerekítve:	38,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 212/10.000 tulajdoni hányad.

7

13. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/13. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt, Fsz. 7.sz. alatti 23 m² alapterületű társasházi öröklakás, melynek helyiségei:

szoba	14,88 m ²
konyha	8,28 m ²
Összesen:	23,16 m ²
Kerekítve:	23,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 128/10.000 tulajdoni hányad.

14. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/14. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 14. számmal jelölt, R-5 jelű, 18 m² alapterületű raktár, melynek helyiségei:

raktár	17,65 m ²
Összesen:	17,65 m ²
Kerekítve:	18,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 97/10.000 tulajdoni hányad.

15. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/15. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 15. számmal jelölt, földszinten lévő K-1 jelű 6 m² alapterületű közös WC, melynek helyiségei:

Közös wc	6,12 m ²
Összesen:	6,12 m ²
Kerekítve:	6,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 34/10.000 tulajdoni hányad.

16. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/16. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 16. számmal jelölt, Fsz. 8.sz. alatti 28 m² alapterületű társasházi öröklakás, melynek helyiségei:

konyha	9,02 m ²
szoba	17,76 m ²
WC	1,40 m ²
Összesen:	28,18 m ²
Kerekítve:	28,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 155/10.000 tulajdoni hányad.

17. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/17. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 17. számmal jelölt, Fsz. 9.sz. alatti 33 m² alapterületű társasházi öröklakás, melynek helyiségei:

szoba	20,71 m ²
konyha	4,44 m ²
előtér	3,22 m ²
kamra	1,80 m ²
fürdő + WC	2,95 m ²
Összesen:	33,12 m ²
Kerekítve:	33 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 183/10.000 tulajdoni hányad.

15

előtér	0,88 m ²
WC	0,77 m ²
Összesen:	29,48 m ²
Kerekítve:	29,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 163/10.000 tulajdoni hányad.

46. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/46. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 46. számmal jelölt, II. emeleten lévő II. emelet 36. sz. alatti 50 m² alapterületű társasházi öröklakás, melynek helyiségei:

szoba	19,13 m ²
szoba	14,40 m ²
előszoba	5,67 m ²
konyha	6,74 m ²
kamra	0,63 m ²
<u>fürdő+wc</u>	<u>3,92 m²</u>
Összesen:	50,49 m ²
Kerekítve:	50,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 278/10.000 tulajdoni hányad.

47. A Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 34124/A/47. helyrajzi számú, az alapító okiratban és a tervrajzon 47. számmal jelölt, II. emeleten lévő II. emelet 37. sz. alatti 35 m² alapterületű társasházi öröklakás, melynek helyiségei:

szoba	17,01 m ²
főszoba	8,89 m ²
konyha	6,00 m ²
<u>fürdőszoba+wc</u>	<u>3,21 m²</u>
Összesen:	35,11 m ²
Kerekítve:	35,00 m ²

valamint az épület közös tulajdonában maradó vagyontárgyakból 194/10.000 tulajdoni hányad.

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

IV.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

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

V.

Egyéb rendelkezések

1./ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervnek.




16

2./ Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés, amely a 2003. CXXXIII. tv. és az Alapító Okirat szerint a közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

3./ A társasháztulajdonra a 2003. CXXXIII. tv.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

4./ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.

5./ A társasház tulajdonostársainak közössége az által viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhethet, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. Ezzel ellentétes rendelkezés harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

6./ A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

7./ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

8./ Jelen okiratot aláírók megbízzák a dr. Kovács M. Gábor Ügyvédi Irodát (1055 Budapest, Honvéd u. 18. I/5.) jelen alapító okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és annak a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalba történő benyújtásával, továbbá a bejegyzési eljárás során képviselőjük ellátásával.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó összes hatályos jogszabályról, valamint az ügymenetről tájékoztatást adott, és jelen okiratot mint tényvázlatot is helybenhagyólag aláírják. Ezen Alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 2006. október 31.

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat
mint, alapító képviselőtében:

Ellenjegyzem, Budapesten, 2006. 10. 31. napján.

Dr. Kovács M. Gábor Ügyvédi Iroda
Dr. Kovács M. Gábor
Ügyvéd
1055 Budapest, Honvéd u. 18. I/5.
Tel./Fax: 354-00-44
Mobil: 06-30-8714-888

7/13

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59.
1519 Pf. : 415.

BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER.
ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST VII.KER.
Erzsébet körút 6.
1073



276736/1/2006

276736/1/2006

Tárgy : **társasház bejegyzése**

Kérjük, hogy válaszában a fenti
számra szíveskedjen hivatkozni !

HATÁROZAT

A BUDAPEST VII.KER. belterület, **34124** helyrajzi szám alatt felvett
II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1073
BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6 tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozóan

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 3. címet **átvezettem.**

1070 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 3 címet **megszüntettem.**

Föld adatok módosítása:

szektor: LOAD által feltöltve 63, térképszelvény: 3235, terület: 1249 nm, kat.jöv.: 0
átvezettem.

Föld adatok módosítása:

szektor: Önkormányzatok, térképszelvény: 3235, terület: 1249 nm, kat.jöv.: 0
megszüntettem.

Alrészlet adatok módosítása:

művelési ág: kivett (lakóház udvar), minőség: 0, terület: 1249 nm, kat.jöv.: 0
átvezettem.

Alrészlet adatok módosítása:

művelési ág: kivett (lakóház udvar), minőség: 0, terület: 1249 nm, kat.jöv.: 0
megszüntettem.

I/1. sorszám alatt: Társasház (A földrészelethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban
álló épületrészek, berendezések és helyiségek.)

bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34124/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévő ingatlant

bejegyeztem

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 3. fszt.K-1 címet **átvezettem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: egyéb helyiség; terület: 6 nm, eszmei hányad: 34/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

átvezettem.

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

bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6. javára a tulajdonjogot 1991. évi XXXIII. tv. 1. par. 40006/1993.I.27./ jogcímen, eredeti felvétel jogcímen

bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34124/0/A/16 helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévő ingatlant

bejegyeztem

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 3. fszt.8 címet **átvezettem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás, terület: 28 nm, eszmei hányad: 155/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

átvezettem.

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

bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6. javára a tulajdonjogot 1991. évi XXXIII. tv. 1. par. 40006/1993.I.27./ jogcímen, eredeti felvétel jogcímen

bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 34124/0/A/17 helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévő ingatlant

bejegyeztem

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 3. fszt.9 címet **átvezettem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás, terület: 33 nm, eszmei hányad: 163/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

átvezettem.

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

bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS VII.KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6. javára a tulajdonjogot 1991. évi XXXIII. tv. 1. par. 40006/1993.I.27./ jogcímen, eredeti felvétel jogcímen

bejegyeztem.

A társasház alapítás bejegyzése a Budapesten, 2006. október 31-én kelt társasház alapító okirat, szintenkénti alaprajz, valamint kérelem alapján történt.

Határozatom ellen az 1997. évi CXLL. tv. 55.§ (1) bekezdése alapján a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalához kell benyújtani.
A fellebbezés díja 10000-Ft.

(A bejegyzéssel kapcsolatos vagyonszerzési illetéket , az illetékhivatal szabja ki.)

Budapest, 2006. november 09.



Dr. Nagy Levente
Dr. Nagy Levente
Ügyintéző

Kapja:

- | | | | |
|---|--|---------------------------------|----------|
| 1 | FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL | BUDAPESTPE33 | |
| 2 | Dr. Kovács M. Gábor | BUDAPEST V.KER. Honvéd utca 18. | |
| 3 | BUDAPEST FŐVÁROS VILKER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA | | BUDAPEST |
| | VILKER. Erzsébet köút 6. | | |
| 4 | Irattár | Helyben | |