PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.
1023 Budapest, Orgona utca 8.
Tel: 06-20 986-5411; **E-mail:** krisanszky@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1071 Budapest, Dózsa György út 44. Fszt. U5.
33233/0/A/7 hrsz-ú,
műhely megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. október 14.

Magyar Ingatlanszövetség
FORSZ VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
1027 Budapest, Szász Károly u. 2.sz.
Tel.: (+36 20) 925-7525, e-mail: forsz@forsz.hu
ISO 9001

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA 5.

1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA 6.

2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI 8.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI 8.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI 9.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE 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 11.

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. Végső forgalmi érték meghatározása 18.

MELLÉKLETEK
- térképrészletek
- fotók
- alaprajzok
- tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási 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:	1071 Budapest, Dózsa György út 44. Fszt. U5.
Helyrajzi szám:	33233/0/A/7
Megnevezése tul.lapon:	műhely
természetben:	nem hasznosított helyiség, raktár
Területe (tul.lap):	40 m^2
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés 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 értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés 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
1071 Budapest, Dózsa György út 44. Fszt. U5. 33233/0/A/7 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

20 000 000,- Ft, azaz Húszmillió forint + 27% áfa

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:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő,
EUFIM európai felsőszintű értékbecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007

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

Budapest, 2026. október 14.

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 ingatlan tulajdoni lapját, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát megkaptuk, az ingatlant a helyszínen felmértük, 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 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami 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. október 14.

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 igényszintnek 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 PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az európai értékelési szabvány útmutatásai szerint járunk el.

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan adottságai miatt a hozam számítástól eltekintünk, jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas. 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: 2026.10.14.
Jelen volt: Forsz Kft. részéről - Bíró Mónika ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (E-hiteles-teljes másolat: 2026.10.06)
Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.10.06. (E-hiteles-teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1071 Budapest, Dózsa György út 44. Fszt. U5.		
(természetben:)	1071 Budapest, Dózsa György út 44. Fszt. U5.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33233/0/A/7		
Megnevezése:	műhely		
Területe:	40 m²	eszmei hányad:	213/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	-		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33233/0/A/7 hrsz-ú, 40 m^2-es műhely megnevezésű ingatlan fszt.-i elhelyezkedésű, egy utcai bejárata van.

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (2001.05.hó.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

7. A Budapest Főváros VII. Ker. Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-Testületének Polgármesteri Hivatalát illeti a terveken kék színnel körülhatárolt, 7. sorszámmal jelzett, földszinten lévő "LAKATOS MŰHELY": üzlet, műhely, előtér, tároló, WC és közlekedő helyiségekkel, összesen: 40 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

214/10.000. rész

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

Megjegyzés: Az ingatlanban található közműórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók feltételek, szabványosítás nélkül szerződést kötnek új fogyasztóval.

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 Ln-1/1 övezetbe tartozik:



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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km2), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet elöregedő 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 Külső Erzsébetváros nevű részen, a Dózsa György út 44. szám alatt lévő társasházban található a Dózsa György út és Sajó utca sarkán zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egy- ill- kétirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

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 társasház 823 m^2 területű, megközelítőleg szabályos négyszög alakú, sík felületű sarokfekvésű telken helyezkedik el. A telken egy utcafrontokon álló, zártsorú beépítésű épület áll, egy belső udvarral.
A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafronton álló, zártsorú beépítésű lakóház, az 1900-as évek elején épült, hagyományos építésű, magastetős, p+fszt+3 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas, lift nincs. A pinceszinten tárolók, a földszinten üzletek és lakások, az emeleten lakások kaptak helyet.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	tégla boltozatos ill. acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	műkő lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, üzletek esetében fém szerkezetű homlokzati portálok
Padlóburkolat	a belső udvar burkolt 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 33233/0/A/7 hrsz-ú, 40 m^2-es műhely megnevezésű ingatlan az épület utcai traktusában található, a Sajó utcai szakaszon. Egy nagyobb üzlettérből, raktárból és mosdó-wc helyiségből áll. Bejárata az utcáról nyílik

Fizikai állapot:

Az épület 1900-as évek elején épült, építése óta az épületen átfogó, teljes felújítás nem történt. A vizsgált műhely nem hasznosított. Állapota közepes, nincs fűtése, a padlóburkolatok hiányosak, a vizesblokkok vélhetően nem működnek, stb. Teljes felújítást igényel.

A fizikai állapot: 65%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság:

Az albetét nem hasznosított. Felújítás követően üzlet, iroda funkcióra egyaránt alkalmas.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt	üzlettér	23,18	100%	23,18
	műhely	13,54	100%	13,54
	előtér	0,98	100%	0,98
	tároló	0,92	100%	0,92
	wc	0,78	100%	0,78
	előtér	0,62	100%	0,62
			összesen:	40
			TAO szerinti alapterület összesen:	40
			biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:	40
			tulajdoni lapon szereplő alapterület:	**40**

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 százalékponttal 12,5 százalékra – ismét a 13,3 százalékos hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 százalékpontos ugrással 12,8 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 százalékos 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 százalékát. A hazai befektetőkhöz köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 százalékot tett ki a 2024-es 73 százalék 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 százalékkal, Budapesten pedig 2 százalékkal 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 százalékkal 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 hitelkitettség refinanszírozásának, ezért a folyósítások 34 százalékos 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 százalékuk szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 százaléka 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 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (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 százaléka 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 építéseken, 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 műhely megnevezésű ingatlan természetben nem hasznosított, alternatív hasznosíthatósága: iroda, üzlet, tároló, raktár. Hasznosíthatóságához teljes felújítás szükséges

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 33233/0/A/7 hrsz-ú, műhely megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 40 m^2 alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 3 adatot vontunk be az összehasonlításba.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	**Értékelendő ingatlan**	**Összehas.1.**	**Összehas.2**	**Összehas.3.**
Cím	**1071 Bp. Dózsa György út 44. fszt. U5.**	**VII. ker.** Középső-Erzsébetváros	**VII. ker.** Külső-Erzsébervároś	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros
		Almássy u.	Péterffy S. u.	Barcsay u.
HRSZ	**33233/0/A/7**			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**40**	73	36	62
Adásvétel / hird.ár (Ft)		39 900 000	26 900 000	43 000 000
Infó forrás		ingatllan.com / 35243592/	ingatllan.com / 35516919	ingatlan.com/ 35633696
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	662 449	546 575	747 222	693 548
Az ingatlan megnevezése	üzlet	átlagos állapotú üzlet	felújított állapotú üzlet	jó állapotú üzlet
Építés/Felújítás éve	1900-as évek eleje/1970-es évek	1990-es évek/ 2000	~1900/2015	~1900/2010
Állapot	felújítandó	átlagos állapotú	felújított állapotú	jó állapotú
Szint	fszt-i	félszuterén	félszuterén	félszuterén
Fűtési mód /extrák	nincs	gázkonvektor	klíma	gázkazán, radiátor
Utcai / udvari	utcai	utcai	utcai	utcai
Közművek	áram, víz, csat.	összközmű	összközmű	összközmű
adásvétel/kínálat időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	563 081	464 589	635 139	589 516
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -10%
Építési kor	1900-as évek eleje/1970-es évek	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -10%	jobb -20%	jobb -20%
Felép. alapter.	40	nagyobb 10%	hasonló 0%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	fszt-i	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Fűtési mód	fizikai állapot korrekcióban jelenik meg	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	áram, víz, csat.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		5%	-20%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**499 006**	487 818	508 111	501 089

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**499 006 Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**40 m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	19 960 240 Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**20 000 000 Ft**

6.4. A hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tiszta 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 díjakból 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 nem hasznosított. Jelen állapotában nem adható bérbe, teljes felújítást igényel.
Így hozam elvű számítást nem végzünk.

Az elérhető bérleti díj bevétel mértéke jelentősen függ a tervezett funkciótól és a szükséges felújítások költségét szintén jelentősen befolyásolja a tervezett funkció.

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján becsültük. Hozam elvű módszert nem alkalmaztuk, mivel a vizsgált ingatlan jelen állapotában nem hasznosítható bérbeadással
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.

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	20 000 000	100%	20 000 000 Ft
Hozamalapú módszer	0	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**20 000 000 Ft**

a
1071 Budapest, Dózsa György út 44. Fszt. U5. 33233/0/A/7 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

20 000 000,- Ft, azaz Húszmillió Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. október 14.

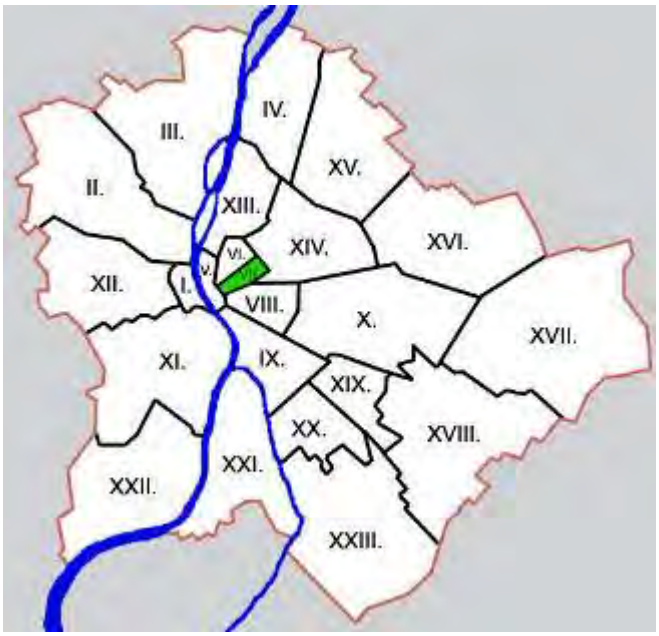
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

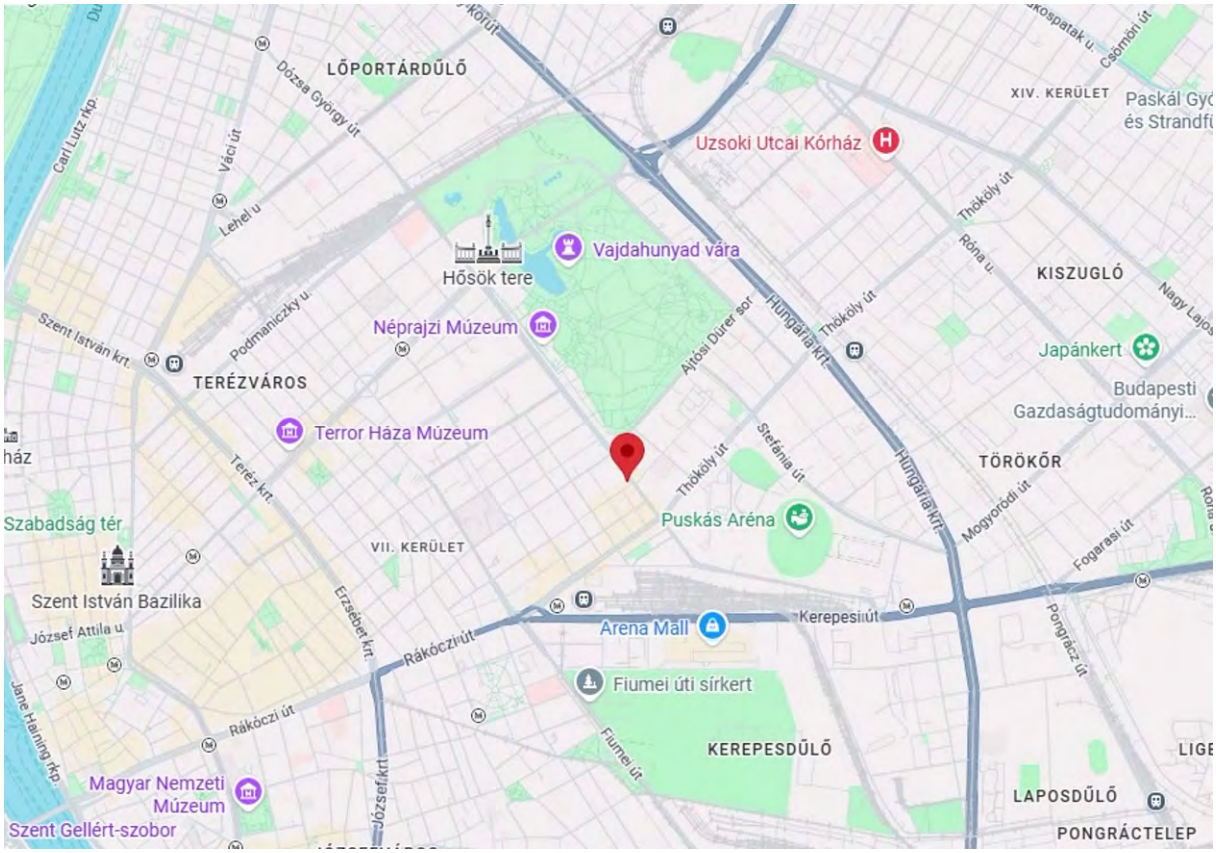
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

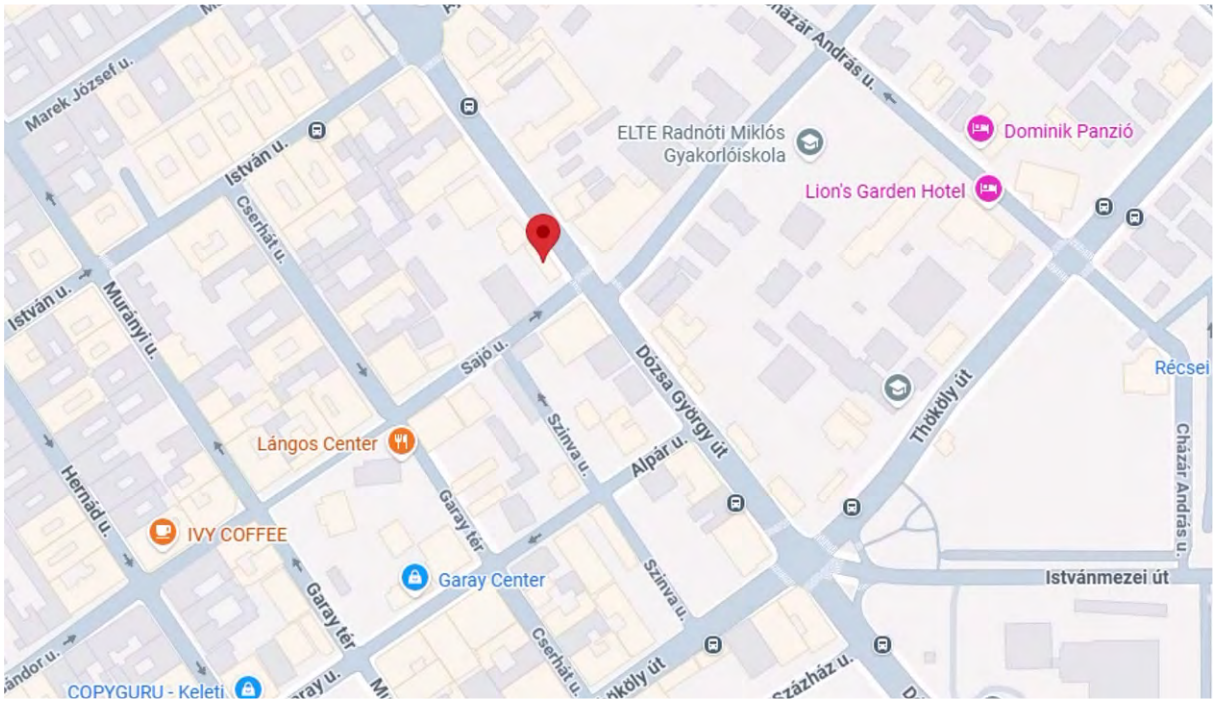
MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprajzok
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat

TÉRKÉP


I.
II.
III.
IV.
V.
VI.
VII.
VIII.
IX.
X.
XI.
XII.
XIII.
XIV.
XV.
XVI.
XVII.
XVIII.
XIX.
XX.
XXI.
XXII.
XXIII.


LŐPORTÁRDŰLŐ
Dózsa György út
Váci út
Lehel u
Carl Lutz rkp.
Uzsoki Utcai Kórház
XIV. KERÜLET
Vajdahunyad vára
Hősök tere
Thököly út
Róna u.
KISZUGLÓ
Néprajzi Múzeum
Ajtósi Dürer sor
Hungária krt.
Japánkert
Budapesti Gazdaságtudományi...
Szent István krt.
Podmaniczky u.
TERÉZVÁROS
Terror Háza Múzeum
Teréz krt.
Stefánia út
TÖRÖKŐR
Szabadság tér
Puskás Aréna
Mogyoródi út
Fogarasi út
VII. KERÜLET
Szent István Bazilika
József Attila u.
Erzsébet krt.
Rákóczi út
Arena Mall
Kerepesi út
Pongrácz út
Fiumei úti sírkert
Jane Haining rkp.
Rákóczi út
KEREPESDŰLŐ
Fiumei út
Magyar Nemzeti Múzeum
Szent Gellért-szobor
József krt.
LAPOSDŰLŐ
PONGRÁCTELEP


Marek József u.
István u.
Cserhát u.
Murányi u.
Hermád u.
Garay tér
Sajó u.
Szinva u.
Alpár u.
Dózsa György út
Thökölly út
Rácsei
Házár András u.
ELTE Radnóti Miklós Gyakorlóiskola
Dominik Panzió
Lion's Garden Hotel
Lángos Center
IVY COFFEE
Garay Center
Istvánmezei út
COPYGURU - Keleti


István u.
Cserhát u.
Dózsa György út
Ábonyi u.
Girland Kft
Virta
Molyoló
Bringavilág
Kerékpárbolt
Sajó u.
Szinva u.
Budapesti Műszaki SzC Petrik Lajos Két tanítási...
Dózsa söröző
Lángos Center
ANNA BEAUTY
Nails & Eyelashes
Garay tér
Alpár u.

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.10.14.




utcakép – környezet




épület és üzlet

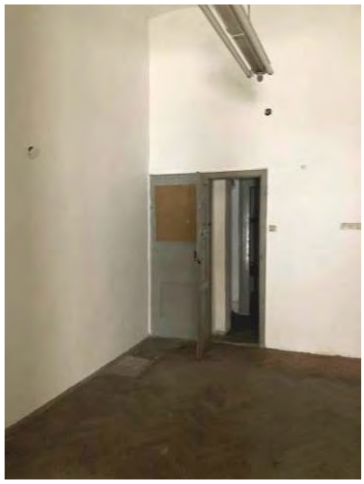


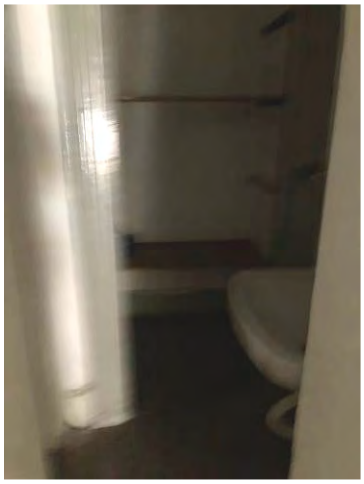

üzlet és bejárat



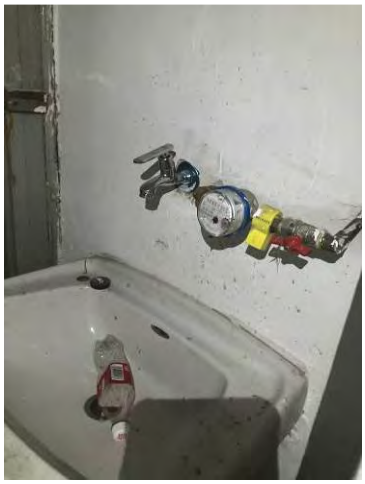


üzlet és villanyóra





üzlet és wc





mosdó, vízóra és üzlet a galériával
galéria és elektromos biztosítéktábla

Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve. 2026.10.06. 02:58:45
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261006/103
2026.10.06

Budapest VII ker.
Belterület, 33233/0/A/7 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII KER., DÓZSA GYÖRGY ÚT 44. FSZ. U5. AJTÓ — **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33233/0/A/7

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
248608/1/2001/01.11.05

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
műhely	40	0	0	213/10000

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
Nem ismert

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
40006/93.I.27.

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
93959/1/2000/96.09.23
⊗ **Törlő határozat**
135665/2/2000/99.04.27

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

Név: TÁRSASHÁZ
Jogosult címe: 1070 BUDAPEST, Dózsa Gy. út 44.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32038/1/2002/01.11.22
⊗ **Törlő határozat**
328156/1/2004/01.11.05

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása
Név: TÁRSASHÁZ
Jogosult címe: 1070 BUDAPEST, Dózsa Gy. út 44.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
263407/1/2001/01.11.22
⊗ **Törlő határozat**
186547/1/2004/01.11.22

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

Név: Jóri Gábor
Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII.KER., Dózsa Gy. út 44

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
291704/1/2005/05.09.15
⊗ **Törlő határozat**
40070/2/2006/05.09.15

Társasház alapító okirat módosítás

Név: Jóri Gábor
Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII.KER., Dózsa Gy. út 44

Folytatás a következő oldalon

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261006/103
2026.10.06

Budapest VII ker.
Belterület, 33233/0/A/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
77566/1/2008/08.08.04

⊗ **Törlő határozat**
36964/1/2009/08.08.04

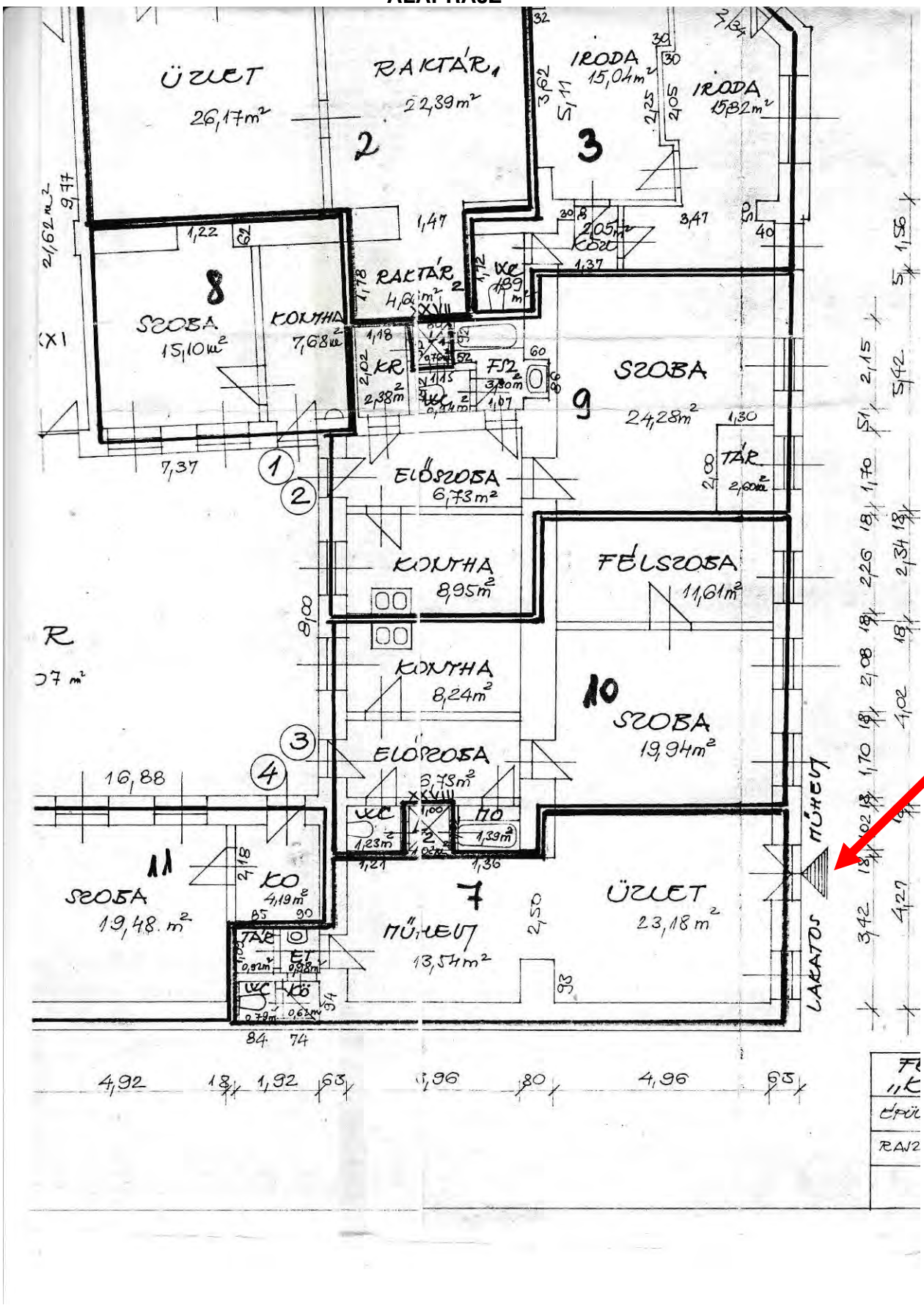
Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

és társai (a Budapest VII.KER. Dózsa György út 44. sz. alatti társasház tulajdonosai, haszonélvezői)
Név: Barna Erzsébet, Születési év: 1951, Anyja neve: Wenhardt Erzsébet
Jogosult címe: 1070 BUDAPEST VII.KER., Dózsa Gy. út 44. fsz.2.

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


ÜZLET
26,17m²
RAKTÁR 1
22,89m²
IRODA
15,04m²
IRODA
15,82m²
2
3
8
SZOBA
15,10m²
KONYHA
7,68m²
RAKTÁR 2
4,62m²
SZOBA
24,28m²
9
ELŐSZOBA
6,73m²
KONYHA
8,95m²
FÉLSZOBA
11,61m²
KONYHA
8,24m²
10
SZOBA
19,94m²
ELŐSZOBA
6,73m²
11
SZOBA
19,48 m²
KO
4,19m²
7
MŰHELY
13,54m²
ÜZLET
23,18 m²
MŰHELY
LAKATOS

Társasház Alapító Okirat részlet

Budapest VII. ker. Dózsa György út 44. szám alatti ingatlan

TÁRSASHÁZ-TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

Alulírottak, mint a Budapest VII. ker. ingatlannyilvántartásban 449. tulajdoni lapszám és 33.233 hrsz. alatt felvett, 823 m2 területű, a Budapest VII. ker. Dózsa György út 44. szám alatti ingatlan tulajdonostársai, a fent körülírt ingatlant társasházzá alakítottuk 2000. év május 03. napján, az akkor csatolt műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

A Társasház Alapító Okiratát az alábbiak szerint módosítjuk:

A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és a felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, felszerelések, és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

I. Telek: 823 m2

II. Alapfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak

III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok, a pihenők burkolattal, a kémények, az épület szigetelései

IV. Tetőszerkezet, héjalás, függő-ereszcsatornák, elfolyócsövek, egyéb bádogfedések

V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat

VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel

VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek, lakások ágvezetékének bekötéséig, a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai

VIII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a közös tulajdonú helyiségek csatlakozásáig a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai: esővíz elvezető vezetékek és tartozékaik

IX. Elektromos bekötéstől a vezetékek a külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei

X. Gázbekötés alap- és felszálló vezetékei, a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig

2. A MED TECH Kft.-t illeti a terveken kék színnel körülhatárolt, 2. sorszámmal jelzett, földszinten lévő "KÖZÉRT": 2 raktár, üzlethelyiséggel, összesen 49 m2 alapterülettel és 2 kirakattal 1,86 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

262/10.000. rész

3. A MED TECH Kft-t illeti a terveken piros színnel körülhatárolt, 3. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 2 iroda, közlekedő és WC helyiségekkel, összesen: 35 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

187/10.000. rész

4. A Budapest Főváros VII. Ker. Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-Testületének Polgármesteri Hivatalát illeti a terveken kék színnel körülhatárolt, 4. sorszámmal jelzett földszinten lévő "MŰHELY": 24 m2 alapterülettel és a közös tuladonban maradó részekből

128/10.000. rész

5.-6. Jóri Gábort illeti a terveken kék színnel körülhatárolt, 5. sorszámmal jelzett, valamint piros színnel körülhatárolt, 6. sorszámmal jelzett, földszinten lévő, a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatal, Építésügyi és Település-üzemeltetési Iroda VII-2034/3/2000. sz. határozatával összevont lakás: szoba, konyha, WC helyiségekkel, összesen: 23 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

122/10.000. rész

7. A Budapest Főváros VII. Ker. Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-Testületének Polgármesteri Hivatalát illeti a terveken kék színnel körülhatárolt, 7. sorszámmal jelzett, földszinten lévő "LAKATOS MŰHELY": üzlet, műhely, előtér, tároló, WC és közlekedő helyiségekkel, összesen: 40 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

214/10.000. rész

8. Kutrik Zitát illeti a terveken piros színnel körülhatárolt, 8. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 1. sz. lakás: szoba és konyha helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 23 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

122/10.000. rész

9. Barna Erzsébetet illeti a terveken zöld színnel körülhatárolt, 9. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 2. sz. lakás: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségekkel,

Vass Ügyvédi Iroda
Dr. Vass Sándor ügyvéd
1055 Bp., Stollár B. u. 3/A II/1.
Tel.: 259-5822/5827

A Társasházi Alapító Okiratban foglaltakat elfogadjuk, azzal egyetértünk.

Név:	albetét száma:	Aláírás:	Szem.ig. szám:
Rezi Lajos	22.		
Rezi Lajosné	22.		
Bloch Richard	23.		
Szigeti Tibor	24.		
Dr. Szabó Ferenc	26.		
Sánta Béla	27.		
Sánta László	27.		
Dzsanda Jánosné	28.		
Farkas György	29.		
Erőss Kálmán	30.		
Götzel Rita	31.		
ifj.Hámori Béla	32.		
Bakos Jenőné	33.		
Nagy Sándorné	34.		
Benkucs Pálné	35.		
Bíró Krisztina	36.		
Szabó Lóránt	37.		
Pál Zsófia	38.		
Zsulya Szabolcs	39.		
Zsulya Szabolcsné	39.		

B u d a p e s t , 2001. május 25

Vass Ügyvédi Iroda
Dr. Vass Sándor ügyvéd
1055 Bp., Stollár B. u. 3/A II/1
Tel.: 259-5822/582