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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1074 Budapest, Szövetség utca 21. földszint
33617/0/A/3 helyrajzi számú,
tároló megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. október 21.

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 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. Végső forgalmi érték meghatározása 19.

MELLÉKLETEK
- térképrészletek
- fotók
- alaprajz
- tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat kivonata

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1074 Budapest, Szövetség utca 21. földszint
Helyrajzi szám:	33617/0/A/3
Megnevezése tul.lapon:	tároló
természetben:	üres, használaton kívüli
Területe (tul.lap):	9 m^2 Értékelésnél figyelembe vett 9 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
1074 Budapest, Szövetség utca 21. földszint 33617/0/A/3 helyrajzi számú, tároló megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

4 200 000,- Ft, azaz Négymillió-kétszázezer + 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:

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. október 21.

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 21.

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 adottságainak megfelelően, jelen esetben a piaci- és hozam alapú módszert alkalmaztuk. 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: 2026.10.21.

Jelen volt: Proac Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő
EVIN Zrt. részéről - Balogh Mátyás

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (Teljes másolat: 2026.10.06.)
- társasházi alapító okirat
- alaprajz

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.10.06. (Teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1074 Budapest VII. ker., Szövetség utca 21. földszint		
(természetben:)	1074 Budapest, Szövetség utca 21. földszint		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33617/0/A/3		
Megnevezése:	tároló		
Területe:	9 m²	eszmei hányad:	53/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház		
Terhelések:	nincs		

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 33617/0/A/3 helyrajzi számú, 9 m^2-es tároló megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, a társasház kapualjából nyíló, egy bejárattal rendelkező, ablaktalan helyiség. Közművekkel nem rendelkezik, ugyanakkor a helyiségben egy vízcsap található. A villamosenergia-ellátás korábban kiépített lehetett, annak jelenlegi használhatósága nem volt megállapítható. A tárolón keresztül halad a társasház közös gázvezetéke.
.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

3.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben "Földszinten Tároló" alatti, tároló helyiségből álló öröktulajdon 9 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

53/10 000 hányad.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1997. január 20.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

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 Vt-V/3 övezetbe tartozik:



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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



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

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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km^2), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve – 48.825 fő (2025.01.01.) – 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 Középső Erzsébetváros nevű részen, annak a határán, a Szövetség utca 21. szám alatt lévő társasházban található, a Dohány utca – Alsó erdősor – Rákóczi út és a Szövetség utca által határolt területen belül, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben helyezkedik el. A Keleti pályaudvartól 850 m távolságra fekszik.

Az ingatlan kisforgalmú 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 1364 m^2-es szabálytalan téglalap alakú, sík felületű közbenső telken helyezkedik el. A telken egy utcafronton álló, zártsorú, keretes beépítésű épület áll, egy belső udvarral. A belső udvaron egy földszintes rossz állapotú, korábban pékségként hasznosított épületrész látható.
A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház ~1800-as évek vége körül épült lakóház. A hagyományos építésű, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas épület. A pinceszinten raktárak, a földszinten tároló, üzlethelyiségek, lakások, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 44 db albetétből áll az épület.

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:	működő lépcsők, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	A földszinti homlokzat rusztikus kváderezésű, a nyílászárók félköríves záródású keretezéssel készültek. A főbejárat hangsúlyos, félköríves záródású, kétszárnyú ajtóval kialakított, felette díszítőelemekkel ellátott. Az emeleti homlokzaton a nyílászárók szabályos tengelyrendben helyezkednek el; az ablakok keretezettek, az első emeleti nyílások felett hangsúlyos szemöldökpárkányok találhatók, míg a legfelső szint ablakai íves záródásúak. A homlokzatot tagozott párkányok és díszítőelemek teszik hangsúlyossá
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
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:	-

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33617/0/A/3 helyrajzi számú, 9 m^2-es tároló megnevezésű ingatlan a valóságban 1 helyiségből áll. Bejárata a társasház kapualján keresztül közelíthető meg.
Egy bejárattal rendelkező, ablaktalan helyiség. Közművekkel nem rendelkezik, ugyanakkor a helyiségben egy vízcsap található. A villamosenergia-ellátás korábban kiépített lehetett, annak jelenlegi használhatósága nem volt megállapítható. A tárolón keresztül halad a társasház közös gázvezetéke.

A belmagassága 3,33 m.

A helyiség száraz, de festés és padló felújítás szükséges.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: egyszárnyú, fémszerkezet
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolat	simított beton
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Vízellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület ~1800-as évek végén épült, helyszíni szemle során megállapítható, hogy az épületen építése óta az épületen átfogó, teljes felújítás nem történt.

Összességében közepes állapotú. A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető, az épület életkorát is fegyelembe véve.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	Alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
fszt.	tároló	9,00	100%	9,00
	földszint összesen	**9,00**	**100%**	**9,00**
	Mindösszesen	**9,00**		**9,00**
			Alaprajz szerinti alapterület összesen:	9,00
			Tulajdoni lapon szereplő alapterület:	**9,00**
			Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:	**9,00**

Az értékelésnél figyelembe vett alapterület 9 m^2

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 befektetőkhöz 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 hitelkitettség 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 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 %-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 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 tároló megnevezésű ingatlan nem hasznosított, alternatív hasznosíthatósága: egyéb helyiség, tároló, raktár.

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 33617/0/A/3 helyrajzi számú, tároló megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 9 m^2 alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, vontunk be az összehasonlításba.

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

- a fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető
- társasház kapualján keresztül közelíthető meg
- ablaktalan helyiség
- közmű nélküli
- közepes állapotú

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	**1074 Bp. Szövetség u. 21 fszt.**	**VI. ker.** Külső-Terézváros	**VI. ker.** Külső-Terézváros Szondi u.	**VII. ker.** Középső-Erzsébetváros Vörösmarty utca
HRSZ	**33617/0/A/3**			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**9**	8	6	12
Adásvétel / hird.ár (Ft)		7 200 000	4 500 000	10 500 000
Infó forrás		ingatllan.com / /35631600	ingatllan.com / 35555011	ingatlan.com/ 35593650
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	841 667	900 000	750 000	875 000
Az ingatlan megnevezése	tároló	raktár	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	új építésű	~1900
Állapot	közepes állapot	jó állapot	jó állapot	felújított
Szint	földszint	pince	pince	pince
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	udvari	udvari	udvari, lfites	udvari
Közművek	nincs	villany	villany	villany
adásvétel/kínálat időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	757 500	810 000	675 000	787 500
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	közepes állapot	jobb -20%	jobb -20%	jobb -25%
Felép. alapter.	9	hasonló 0%	kisebb -5%	nagyobb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	Társasház főgázvetéke az ingatlanban húzódik	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Közművek	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-40%	-45%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**469 500**	486 000	371 250	551 250

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**469 500**	**Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**9**	**m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	4 225 500	Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**4 200 000**	**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 bérleti díj mértékét és a kihasználtságot piaci alapon becsültük. Az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	**1074 Bp. Szövetség u. 21 fszt.**	**VII. ker., Budapest Középső-Erzsébetváros Wesselényi utca**	**VI. ker., Budapest Külső-Terézváros Vörösmarty utca**	**VI. ker., Budapest Külső-Terézváros Király utca**
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	**9**	7	5	4
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		65 000	18 000	25 000
Infó forrás		ingatlan.com 33962074	ingatlan.com 35376613	ingatlan.com 35428616
Fajlagos ár (Ft/m^2/hó)		9 286	3 600	6 250
Az ingatlan jellege	tároló	raktár	raktár	raktár
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		földszinti, belső udvari bejáratos, rácsos, biztonságos, felújítandó tároló	szuterén raktár, felújított	udvari bejáratú, fszt-i helyiség
Közművek	nincs	nincs	nincs	villany
Kínálati ár / időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2/hó)		8 357	3 240	5 625
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	9	hasonló 0%	kisebb -10%	kisebb -10%
Épületen belüli elhelyezkedés	udvari	hasonló	hasonló	hasonló
utcai		0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	hasonló	rosszabb	hasonló
szint		0%	10%	0%
Fizikai állapot	közepes állapot	hasonló 0%	jobb -20%	jobb -10%
Közműellátottság	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Funkció	tároló társasházi fővezeték	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-10%	-35%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m^2/hó)	**4 334**	7 521	2 106	3 375
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			**4 334 Ft/m^2/hó**	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:			**4 300 Ft/m^2/hó**	

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	**1074 Bp. Szövetség u. 21 fszt.**
Funkció tulajdoni lap szerint	tároló
Jelenlegi használat	használaton kívüli
Fizikai állapot	közepes állapot
Hasznos alapterület (m^2)	**9**
Bérbeadható terület (m^2)	9
Redukált terület (m^2)	9
Bérbeadható terület (m^2)	**9**
Bérleti díj (Ft/m^2/hó)	4 300
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	90
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	417 960
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	**417 960**
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	8 359
Felújítási költségalap (%) *	1,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	98 160
Összes kiadás (Ft/év)	106 519
Összes kiadás (Ft/év)	**106 519**
Tiszta jövedelem (Ft/év)	311 441
Tiszta jövedelem (Ft/év)	**311 441**
Tőkésítési ráta (%)	9,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	3 460 455
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	**3 500 000**

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m^2 (ÉKS 2026 szerint)	*727 110*
Pótlási költség (Ft)	*6 543 990*
***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	4 200 000	100%	4 200 000 Ft
Hozamalapú módszer	3 500 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**4 200 000 Ft**

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

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

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1074 Budapest, Szövetség utca 21. földszint. 33617/0/A/3 helyrajzi számú, tároló megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

4 200 000,- Ft, azaz Négymillió-kétszázezer Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. október 21.

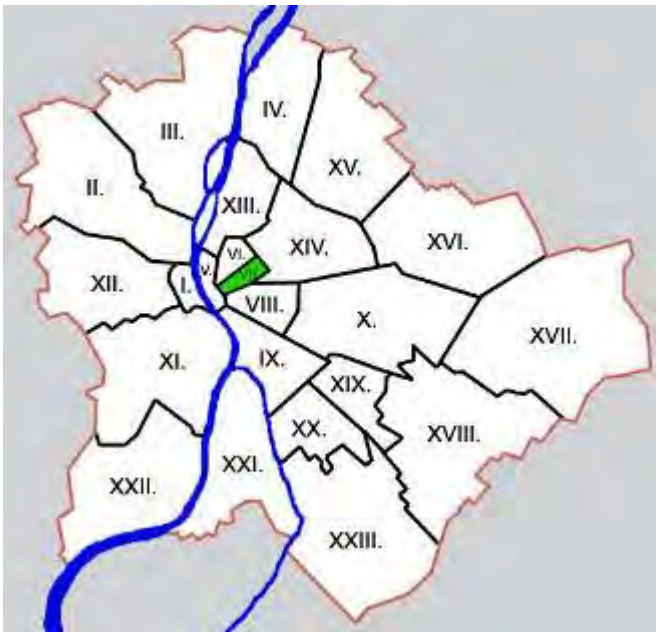
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

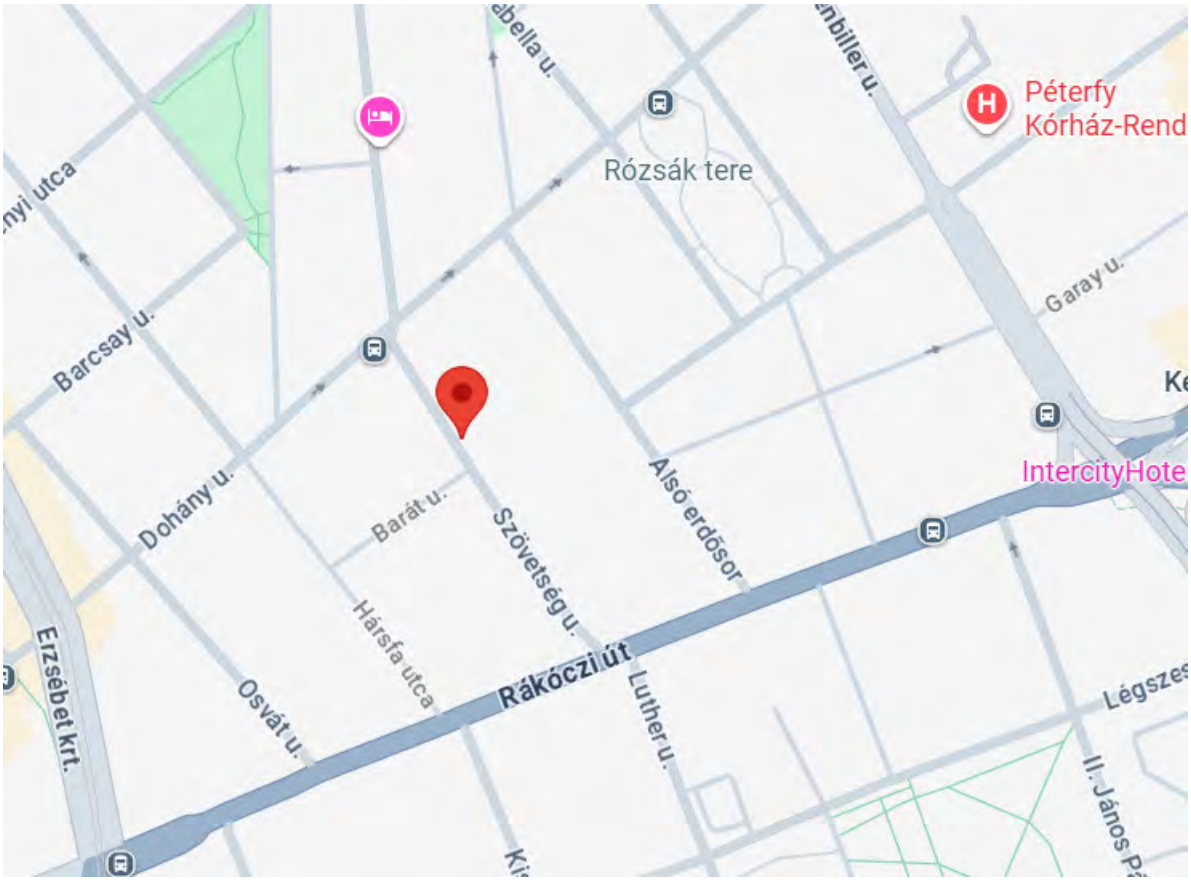
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

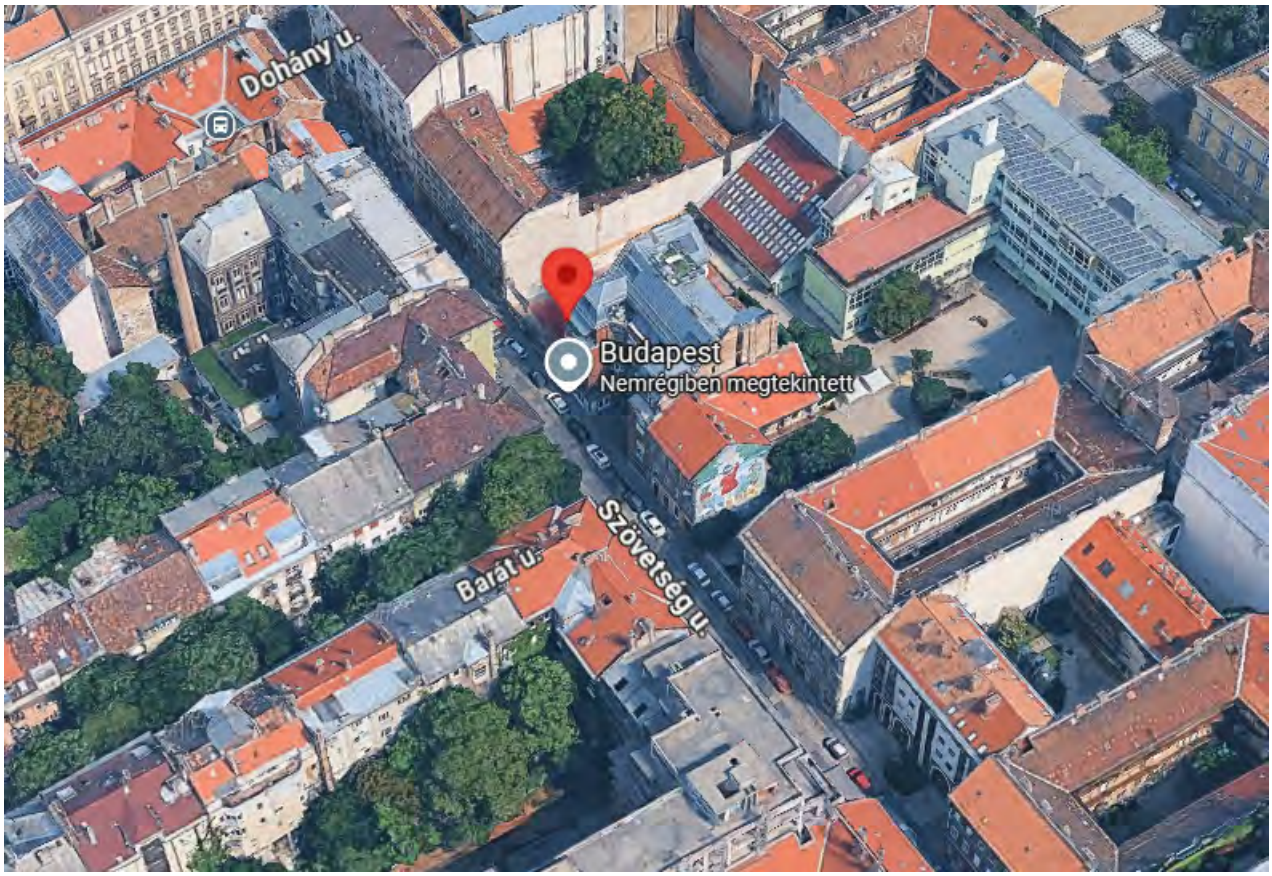
MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprajz
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

TÉRKÉP


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


Péterfy
Kórház-Rend
Rózsák tere
Garay u.
Barcsay u.
Dohány u.
Barát u.
Szövetség u.
Első erdősor
IntercityHote
Hársfa utca
Rákóczi út
Erzsébet krt.
Osvát u.
Luther u.


Dohány u.
Budapest
Nemrégiben megtekintett
Barát u.
Szövetség u.

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.10.17.




utcakép – környezet




főhomlokzat




társasház bejárata



kapualj



kapualj és lépcsőház, jelölve a vizsgált tároló bejárata



belső udvar



belső udvar



tároló bejárata



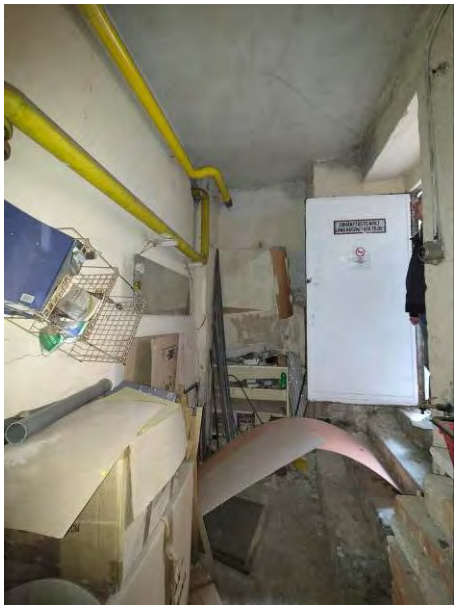
tároló bejárata



Tároló



tároló



tároló



tároló

Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.06. 02:58:13
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

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

Oldal 1/1

Budapest VII ker. Belterület, 33617/0/A/3 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII KER., SZÖVETSÉG UTCA 21. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33617/0/A/3

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 85907/2/1997/1997.04.21**				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	**Terület (m2)**	**Szobák sz.**	**Félszobák sz.**	**Eszmei hányad**
	tároló	9	0	0	53/10000

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 85907/2/1997/97.09.30**
	Jogi jelleg: Társasház

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 85907/2/1997/97.09.30**
Tulajdonjog
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 40006/1993./01.27./ eredeti felvétel Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

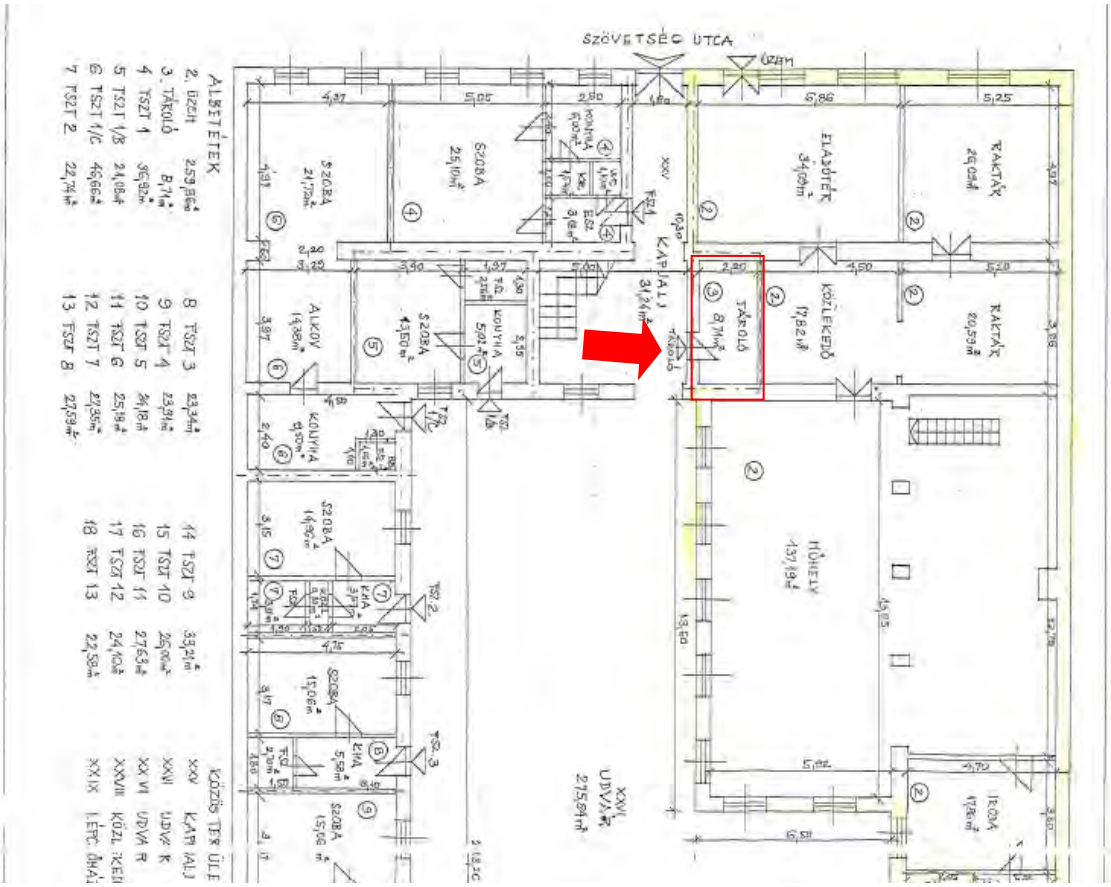
III. RÉSZ

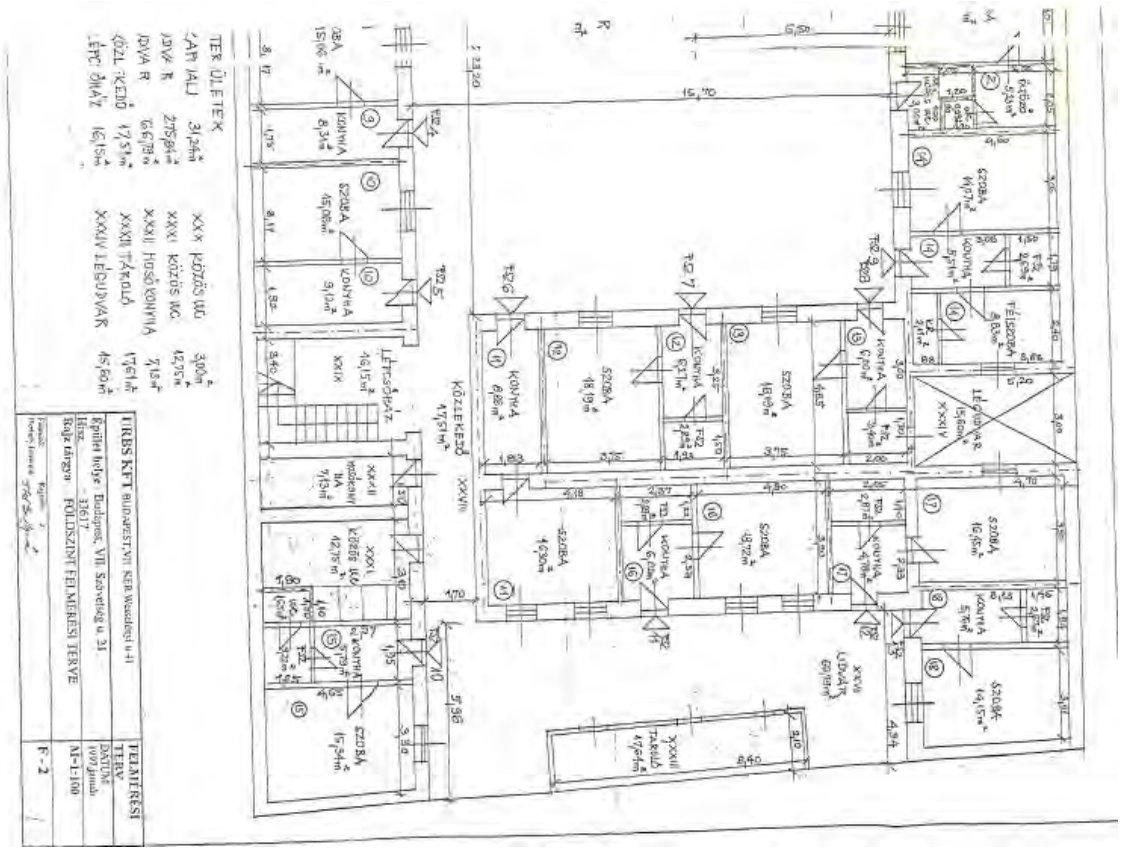
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ


SZÖVETSÉG UTCA
ALAPRAJZ


TÉR ÜLETEK
FÖLDSZINT FELMÉRÉSI TERVE
TERV
F-2

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

2/SZÖVETSÉG 21

FÖVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Budapest, XI., Budafoki út 59.
1519 Pf. : 415.

R 1502 BUDAPEST 112 0062029

VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST VII.KER.
Erzsébet körút 6.
1075

85907/2/1997

Tárgy : ***Társasház alapítás***

Kérjük, hogy válaszában a fenti számra sziveskedjen hivatkozni !

HATÁROZAT

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33617 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos tulajdonában lévõ ingatlanra

Föld adatok módosítása:
szektor: Önkormányzatok, térképszelvény: 3236, terület: 0 nm, kat.jöv.: 0 bejegyzést
megszüntettem.

Föld adatok módosítása:
szektor: LOAD által feltöltve 63, térképszelvény: 3236, terület: 1364 nm, kat.jöv.: 0 bejegyzést
bejegyeztem.

Alrészlet adatok módosítása:
mûvelési ág: kivett (lakóház, udvar, gazdasági épület), minõség: 0, terület: 1364 nm, kat.jöv.: 0 bejegyzést
megszüntettem.

Alrészlet adatok módosítása:
mûvelési ág: kivett (lakóház, udvar, gazdasági épület), minõség: 0, terület: 1364 nm, kat.jöv.: 0 bejegyzést

1/21

bejegyeztem.

I/1. sorszám alatt Társasház 1997.10.01-tól (A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.) bejegyzést

bejegyeztem.

II/3. sorszám alatt 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos bejegyzését 1991.évi XXXIII.tv.1.par. jogcímen

megszüntettem.

II/4. sorszám alatt 0/0 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON társasháztulajdon bejegyzést Eredeti felvétel jogcímen (A tulajdonjogot a 33617/A/1-44 helyrajzi számok tulajdoni lapjai tartalmazzák)

bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33617/0/A helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévõ ingatlant

bejegyeztem

1070 BUDAPEST VII.KER. Szövetség utca 21 címet **bejegyeztem.**

Épület adatok módosítása:

épület tipus: Társas épület, terület: ha nm, épület kategória: lakóház, tulajdoni forma: önkormányzati, ingatlanok száma: 44 bejegyzést

bejegyeztem.

I/1. sorszám alatt Társasház 1997.10.01-tól bejegyzést

bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt 0/0 hányadban FIKTÍV ÉPÜLET tulajdonos bejegyzést

bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33617/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévõ ingatlant

bejegyeztem

1070 BUDAPEST VII.KER. Szövetség utca 21 pi.szt. címet **bejegyeztem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség tipus: raktár, terület: 83 nm, eszmei hányad: 491/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 bejegyzést

bejegyeztem.

2/21

I/1. sorszám alatt Társasház 1997.10.01-tól (Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.) bejegyzést

bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos bejegyzést 1991.évi XXXIII.tv.1.par.40006/1993./01.27./, Eredeti felvétel jogcímen

bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33617/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévõ ingatlant

bejegyeztem

1070 BUDAPEST VII.KER. Szövetség utca 21 fszt. címet **bejegyeztem.**

Lakás adatok módosítása:
helyiség tipus: üzlethelyiség, terület: 260 nm, eszmei hányad: 1539/10000, tulajdoni forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 bejegyzést

bejegyeztem.

I/1. sorszám alatt Társasház 1997.10.01-tól (Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.) bejegyzést

bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos bejegyzést 1991.évi XXXIII.tv.1.par.40006/1993./01.27./, Eredeti felvétel jogcímen

bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33617/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévõ ingatlant

bejegyeztem

1070 BUDAPEST VII.KER. Szövetség utca 21 fszt. címet **bejegyeztem.**

Lakás adatok módosítása:
helyiség tipus: tároló, terület: 9 nm, eszmei hányad: 53/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0 bejegyzést

bejegyeztem.

I/1. sorszám alatt Társasház 1997.10.01-tól bejegyzést

bejegyeztem.

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos bejegyzést 1991.évi XXXIII.tv.1.par.40006/1993./01.27./, Eredeti felvétel jogcímen

bejegyeztem.

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33617/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett

3/21

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos bejegyzést 1991.évi XXXIII.tv.1.par.40006/1993./01.27./, Eredeti felvétel jogcímen

bejegyeztem.

A társasház alapítás a Budapesten, 1997. január 20-án kelt alapító okirat, szintenkénti alaprajz és bejegyzési kérelem alapján történt.

Határozatom ellen az 1972. évi 31. sz.tvr.23§-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Föv.Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Föv.Kerületek Földhivatalához kell benyújtani. A fellebbezés illetékmentes.

Budapest, 1997. October 1.

Csaplár Gabriella

Kapja:
1 URBS KFT. +eredeti záradékolt okirat — 1070 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi 41
2 VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT — 1075 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet 6.
3 Irattár — Helyben

21/21

URBS
TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest. VII. Kerület
Wesselényi u. 41.

FKFH 1997.06.05.
14871290001997

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VII. kerület, Szövetség u. 21.

Helyrajzi szám: **33617**

Tulajdonilap szám: 806

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció
Budapest, 1997.január.

FKFH 1997.04.21.
08519410001997

I. Általános rendelkezések.

A Budapest, VII.ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a Budapest VII.kerületi 806 számú tulajdoni lapon 33617 hrsz alatt felvett a természetben

Budapest, VII.kerület Szövetség utca 21

szám alatti, a Főváros VII.ker Önkormányzat tulajdonában lévő, házingatlant az 1993.évi LXXVIII. tv. rendelet 47. §. (5) bekezdése és az azt módosító 1994. évi XVII. tvr. 51 § /1) bek.alapján a mellékelt tervrajz szerint

társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11 tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II. Közös és Külön tulajdonba kerülő vagyonrészek.

A.,Közös tulajdon:

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

Osztatlan, közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzon és műszaki leírásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B., pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

I. Telek: 1364 m2

II. Alapok, felmenő teherhordó falak, lakást leválasztó és határoló falak. Az épület szigetelése.

III. Közbenső födémek burkolatok nélkül, zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények,

IV. Fedélszerkezet tetőhéjazattal, függőeresz-csatornák, lefolyócsövek, egyéb tartozékok,

V. Külső és belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyílászárói,

VI. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszerkezetek, függőfolyosók, pihenők burkolatai, korlátai,

VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzárószerevényei a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezetékeinek bekötéséig. Közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai,

VIII. Csatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások csatlakozásáig. Csapadékvíz elvezető vezetékek és tartozékai, közös helyiségek csatorna vezetékei és berendezési tárgyai.

IX. Elektromos vezetékek a különtulajdonú helyiségek és lakások árammérő órájáig. A közös helyiségek és területek elektromos vezetékei és a szerelvényei.

X. Gázbekötés alap és felszállóvezetékei a külön tulajdonú helyiségek és lakások gázmérő órájáig.

	Pinceszint:	
XI,	Előtér	23,72 m2
XII,	Tároló	19,50 m2
XIII,	Tároló	33,75 m2
XIV,	feljáró	4,60 m2
XV,	Tároló	57,50 m2
XVI,	Tároló	50,60 m2
XVII,	Pince	6,24 m2
XVIII,	Pince	43,42 m2
XIX,	Pince	5,14 m2
XX,	Pince	27,06 m2
XXI,	Lépcső	2,00 m2
XXII,	Feljáró	2,30 m2
XXIII,	Közlekedő	14,45 m2
XXIV,	Közlekedő	11,00 m2
	Földszint	
XXV,	Kapualj	31,24 m2
XXVI,	Udvar	275,84 m2
XXVII,	Udvar	66,79 m2
XXVIII,	Közlekedő	17,51 m2
XXIX,	Lépcsőház	16,15 m2
XXX,	Közös WC	3,00 m2
XXXI,	Közös WC	12,75 m2
XXXII,	Mosókonyha	7,13 m2
XXXIII,	Tároló	17,61 m2
XXXIV,	Légudvar	15,60 m2

	I. Emelet	
XXXV,	Lépcsőház	20,60 m2
XXXVI,	Lépcsőház	16,15 m2
XXXVII,	Függőfolyosó	73,80 m2
XXXVIII,	Közlekedő	17,51 m2
XXXIX,	Függőfolyosó	20,10 m2
XL,	Lapostető	87,53 m2
XLI,	Közös WC	8,88 m2
XLII,	Közös WC	11,61 m2
XLIII,	Légudvar	1,38 m2
XLIV,	Légudvar	1,00 m2
XLV,	Légudvar	7,05 m2
XLVI,	Feljáró	3,41 m2
	II.Emelet	
XLVII,	Lépcsőház	20,60 m2
XLVIII,	Padlástér	487,13 m2
XLIX,	Függőfolyosó	18,30 m2
L,	Közös WC	5,41 m2
LI,	Feljáró	3,85 m2
LII,	Feljáró	3,33 m2
	Tetőtér	
LIII,	Padlástér	288,48 m2
LIV,	Feljáró	2,97 m2

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 , azaz tizezred/ tizezred tulajdoni hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb , nem lakás céljára , szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.

B./ Külön tulajdon.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek , mint társasháztulajdoni illetőségek (öröklakások, vagy nem lakáscéljára szolgáló helyiségek) alkotórészei, a következő építményrészek

1.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1. számmal jelölt, a természetben "Raktár" alatti, pincében két raktár, közlekedő, feljáró, helyiségből álló öröktulajdon 83 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

491/10 000 hányad.

2.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben " Földszinten Üzem" alatti, eladótér, közlekedő, 2 raktár, műhely, iroda, öltöző, WC helyiségből álló öröktulajdon 260 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1539/10 000 hányad.

3.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben "Földszinten Tároló" alatti, tároló helyiségből álló öröktulajdon 9 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

53/10 000 hányad.

4.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben "Fszt.1." alatti, szoba, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségből álló öröklakás 37 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

219/10 000 hányad.

5.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben "Fszt.1/B" alatti, szoba, konyha, fürdőszoba helyiségből álló öröklakás 21 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

124/10 000 hányad.

6.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben "Fszt.1/C" alatti, szoba, alkóv, konyha, fürdőszoba, helyiségből álló öröklakás 47 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

278/10 000 hányad.

7.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben "Fszt.2. " alatti, szoba, konyha , közlekedő, fürdőszoba, helyiségből álló öröklakás 23 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

136/10 000 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések.

Az alapító kéri a Földhivatal illetékes osztályát, hogy a társasház megalakítását az ingatlan nyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a Budapest, VII. ker. 806. sz. tulajdoni lapot 806/0 sz. alatt társasházi törzslappá alakítsa át. A II. A., fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket I–LIV. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a II. B., fejezetben felsorolt külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az újonan nyitandó társasházi különlapokra az alapító javára jegyezze be.

IV.A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya.

1.§.

A társasháztulajdon egysége.

A társasházban lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelesei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon. A társasház öröklakás , illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni, illetőleg megterhelni.

2. §.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga.

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A társasház öröklakásra és helyiségre a tulajdonostársakat elővásárlási és elöbérleti jog nem illeti meg.

3.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata.

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések

V. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez . A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. , valamint az 1977.évi 11.sz. tvr. az 1993 , évi LXXVIII. tvr. 47.§ /5/ és az azt módosító 1994. évi XVII. tvr. 51. § /1/ bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni .

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira , illetőleg jogutódaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész , berendezés és felszerelés , amely az 1977.évi 11.sz. tvr. az 1993 , évi LXXVIII. tvr. az azt módosító 1994. évi XVII. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban járultak hozzá építésükhöz , létesítésükhöz .

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból fel-merült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Bíróság kizárolagos illetékességét .

Budapest , 1997. január hó 20. napján

A VII. ker. Önkormányzatának képviseletében.

Ellenjegyezte:

DR. KOVÁCS GIZELLA
ÜGYVÉD
1139 Budapest, Hajdú u. 46.
Tel.: 270-0997
1.