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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1071 Budapest, Dembinszky utca 16. földszint 6.
33402/0/A/1 helyrajzi számú,
műhely megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2026. október 21.

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

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 14.
   - 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet 14.
   - 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága 16.
   - 6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 16.
   - 6.4. Hozam alapú értékelés 18.
   - 6.5. Végső forgalmi érték meghatározása 20.

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., 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, Dembinszky utca 16. földszint 6.
Helyrajzi szám:	33402/0/A/1
Megnevezése tul.lapon:	műhely
természetben:	üres, használaton kívüli
Területe (tul.lap):	13 m^2 Értékelésnél figyelembe vett 13 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, Dembinszky utca 16. földszint 6. 33402/0/A/1 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

8 700 000,- Ft, azaz Nyolcmillió-hétszázezer + 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

Felhasznált dokumentumok:
- tulajdoni lap másolat (Teljes másolat: 2026.10.05.)
- társasházi alapító okirat
- alaprajz

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2026.10.05. (Teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1071 Budapest VII. ker., Dembinszky utca 16. földszint 6.		
(természetben:)	1071 Budapest, Dembinszky utca 16. földszint 6.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33402/0/A/1		
Megnevezése:	műhely		
Területe:	13 m²	eszmei hányad:	70/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház		
Terhelések:	nincs		

<u>Jogi helyzet</u>:

A tulajdoni lapon 33402/0/A/1 helyrajzi számú, 13 m^2-es műhely megnevezésű ingatlan Bethlen Gábor utcáról nyíló, földszinti elhelyezkedésű, egy bejárattal rendelkezik. A valóságban is utcai bejáratú egy helyiségből álló ingatlan. Az értékelésnél a galéria területe értéknövelő tényezőként került figyelembevételre.

A közműcsatlakozások nincsenek, bár látszólag (víz, villany, gáz és csatorna) fizikailag rendelkezésre állnak, azonban villanyóra és gázóra régi 1930-as, a víz és csatorna szerelés megkezdődött, de feletehetőleg nincs jogilag rendezve.

Társasházi Alapító Okirat részlete szerint az alapterület:

1 ./ az alapító okiratban és az alaprajzon .....1........számmal jelölt ...fsz.6... szám alatti ..mühelyt.........~~szobás öröklakást~~....13........nm alapterülettel, ~~xxxxxxxxxxxxxxxmelléghelyiségekkel~~ és a közös tulajdonból ..91/10.000.............résszel az újonnan nyitott ......604/1....... számú tulajdoni különlapra ....33402/A/1.....helyrajzi szám alatt felvettem,-

1) Az Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képező fsz. 6. szám alatti, 13 nm alapterületű műhelyhez 91/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1996. szeptember, módosítás: 1999.), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést. A Feltételezhetően nem a legutolsó módosítás, mivel az eszmei hányad nem egyezik a tulajdoni lapon szereplővel.

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 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 Külső Erzsébetváros nevű részen, a Dembinszky utca 16. szám alatt lévő társasházban található, a Bethlen Gábor utca – Peterdy utca – Nefelejcs utca és a Dembinszky utca által határolt területen belül, a Bethlen Gábor utca és a Dembinszky utca sarkán,

zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben helyezkedik el. A Keleti pályaudvartól 700 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 609 m^2-es, szabálytalan téglalap alakú, sík felületű sarkon elhelyezkedő telken fekszik. A telken egy utcafrontokon álló, zártsorú, „U" alakú beépítésű épület áll, egy belső udvarral.
A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház 1896/97 körül épült, eklektikus lakóház. A hagyományos építésű, p+fszt+3+padlástér emelet szintekre tagolódik, 2 lépcsőházas épület. A pinceszinten raktárak, a földszinten műhely, lakások, az emeleten lakások kaptak helyet, összesen 25 db albetétből áll az épület.

Az egyedien tagolt, vörös dísztégla-borításos homlokzatú, háromemeletes eklektikus sarokház (Dembinszky utca - Bethlen G. utca 37.) Moravetz József tervezte és építette 1896/97-ben a telek akkori tulajdonosa, Dobránszky Péterné megrendelésére.

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	A földszinti homlokzat világos színű, rusztikus kváderezéssel tagolt, a nyílások felett íves vakolatkeretezések figyelhetők meg. Az emeleti szinteken a nyerstégla burkolatot világos vakolt sávok és párkányok tagolják. A nyílászárók szabályos tengelyrendben helyezkednek el, jellemzően álló téglalap alakúak, a felső szinten íves záródású ablakokkal. Az ablakok felett több helyen hangsúlyos szemöldökpárkányok, illetve háromszög alakú díszítőelemek találhatók.
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 33402/0/A/1 helyrajzi számú, 13 m^2-es műhely megnevezésű ingatlan a valóságban is 1 helyiségből áll. Bejárata a Bethlen Gábor utcáról nyílik.

A belmagassága 4,62 m, galériarész alatt 2,62.

A WC és mosdó nem került kialakításra. Vízóra felszerelt, de a villanyóra leszerelésre került.

A közműcsatlakozások nincsenek, bár látszólag (víz, villany, gáz és csatorna) fizikailag rendelkezésre állnak, azonban villanyóra és gázóra régi 1930-as, a víz és csatorna szerelés megkezdődött, de feletehetőleg nincs jogilag rendezve.

A helyiség száraz állapotú, de falak és galéria felújítandó, illetve közművek rendezendők.

A vizsgált helyiségben galéria került kialakításra.

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

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	bejárati ajtó: kétszárnyú, felülvilágítóval és a felülvilágító védőráccsal felszerelt faszerkezet. Fém, manuálisan nyíló rolóval ellátott.
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolat	PVC
Közműellátottság	nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Vízellátás	nincs
Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

Az épület 1896/97-ben épült, helyszíni szemle során megállapítható, hogy az épületen építése óta az épületen átfogó, teljes felújítás nem történt.

A helyiség száraz állapotú, de falak és galéria felújítandó, illetve közművek rendezendők.

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

Területkimutatás:

szint	megnevezés	Alaprajz szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	%	m2
Fszt.6.	műhely	13,08	100%	13,08
	földszint összesen	**13,08**	**100%**	**13,08**
	Mindösszesen	**13,08**		**13,08**
			Alaprajz szerinti alapterület összesen:	13,08
			Tulajdoni lapon szereplő alapterület:	**13**
			Az értékelésnél figyelembe vett alapterület:	**13**

Az értékelés során a tulajdoni lapon nyilvántartott 13 m² alapterület került figyelembevételre.
Az értékelésnél a galéria területe értéknövelő tényezőként került figyelembevételre.

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 műhely megnevezésű ingatlan nincs hasznosítva, 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 33402/0/A/1 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 13 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
- utcai bejáratos, földszinti
- vizesblokk, WC nem került kiépítésre
- közművek teljes felülvizsgálata szükséges
- gyenge állapotú

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	**Értékelendő ingatlan**	**Összehas.1.**	**Összehas.2**	**Összehas.3.**
Cím	**1071 Bp. Dembinszky u. 16.fszt. 6. fszt.**	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros Dembinszky u.	**VII. ker.** Külső-Erzsébetváros István u.	**VII. ker.** Középső-Erzsébetváros Dob u.
HRSZ	**33402/0/A/1**			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	**13**	20	17	23
Adásvétel / hird.ár (Ft)		22 500 000	24 900 000	26 900 000
Infó forrás		ingatllan.com / 35282014	ingatllan.com / 35595593	ingatlan.com/ 35633891
Fajlagos ingatlanár (Ft/m^2)	1 253 090	1 125 000	1 464 706	1 169 565
Az ingatlan megnevezése	műhely galériával	üzlethelyiség	üzlet, +15 m^2 galériával	üzlet galériával
Építés/Felújítás éve	~1900	~1900	~1900/2025	~1900
Állapot	felújítandó állapot	jó állapot	jó állapot	felújítandó
Szint	földszint + galéria 9,7 m^2	földszint	földszint +galéria 15 m^2	földszint
Fűtési mód /extrák	nincs	villany	gázkazán, radiátor	nincs
Utcai / udvari	utcai	utcai	utcai	utcai
Közművek	nincs	víz, villany, csat., saját WC és mosdó	összközmű	összközmű
adásvétel/kínálat időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	1 127 781	1 012 500	1 318 235	1 052 609
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló -15%
Építési kor	~1900	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -25%	jobb -25%	hasonló 0%
Felép. alapter.	13	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 10%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	földszint + galéria 9,7 m2	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Galéria	galéria 9,7 m2	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs	jobb -15%	jobb -20%	jobb -20%
Jogi helyzet	funkció: műhely	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-40%	-50%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m^2)	**667 815**	607 500	659 118	736 826

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:	**667 815 Ft/m^2**
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:	**13 m^2**
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	8 681 595 Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:	**8 700 000 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	1071 Bp. Dembinszky u. 16.fszt. 6. fszt.	VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Dembinszky utca	VII. ker., Budapest Külső-Erzsébetváros Alsó erdősor u.	VII. ker., Budapest Külső Erzsébetváros Murányi utca
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	**13**	21	23	24
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		140 000	180 000	180 000
Infó forrás		ingatlan.com 35329206	ingatlan.com 35113943	ingatlan.com 34830549
Fajlagos ár (Ft/m^2/hó)		6 667	7 826	7 500
Az ingatlan jellege	műhely galériával	üzlet	üzlet	üzlet
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, fszt-i helyiség, villany fűtés, jó állapotú	utcai bejáratú, fszt-i helyiség, felújítot állapotú, 9 m^2-es galériával, gázfűtés (cirkó, padlófűtés)	utcai bejáratú, fszt-i helyiség, jó állapotú, 15 m^2 galériával
Közművek	nincs	áram, víz, csatorna	áram, víz, csatorna, gáz	áram, víz, csatorna
Kínálati ár / időpontja		2026.10.hó	2026.10.hó	2026.10.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m^2/hó)		6 000	7 043	6 750
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	13	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 10%
Épületen belüli elhelyezkedés utcai	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés szint	földszint + galéria 9,7 m2	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó állapot	jobb -25%	jobb -25%	jobb -25%
Közműellátottság	nincs	jobb -15%	jobb -20%	jobb -15%
Funkció	műhely galériával	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma	nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Galéria		nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-35%	-45%	-40%
Korrigált egységár (Ft/m^2/hó)	**3 941**	3 900	3 874	4 050
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				**3 941 Ft/m^2/hó**
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:				**3 900 Ft/m^2/hó**

Direkt tőkésítés

Ingatlan címe	**1071 Bp. Dembinszky u. 16.fszt. 6. fszt.**
Funkció tulajdoni lap szerint	műhely
Jelenlegi használat	üresen álló helyiség
Fizikai állapot	felújítandó állapot
Hasznos alapterület (m^2)	**13**
Bérbeadható terület (m^2)	13
Redukált terület (m^2)	13
Bérbeadható terület (m^2)	**13**
Bérleti díj (Ft/m^2/hó)	3 900
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	577 980
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	**577 980**
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	11 560
Felújítási költségalap (%) *	1,5
Felújítási költségalap (Ft/év)	141 786
Összes kiadás (Ft/év)	153 346
Összes kiadás (Ft/év)	**153 346**
Tiszta jövedelem (Ft/év)	424 634
Tiszta jövedelem (Ft/év)	**424 634**
Tőkésítési ráta (%)	8,0
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	5 307 924
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	**5 300 000**

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m^2 (ÉKS 2026 szerint)	*727 110*
Pótlási költség (Ft)	*9 452 430*
***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	8 700 000	100%	8 700 000 Ft
Hozamalapú módszer	5 300 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**8 700 000 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
1071 Budapest, Dembinszky utca 16. földszint 6. 33402/0/A/1 helyrajzi számú, műhely megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

8 700 000,- Ft, azaz Nyolcmillió-hétszázezer Ft + 27% áfa

Budapest, 2026. október 21.

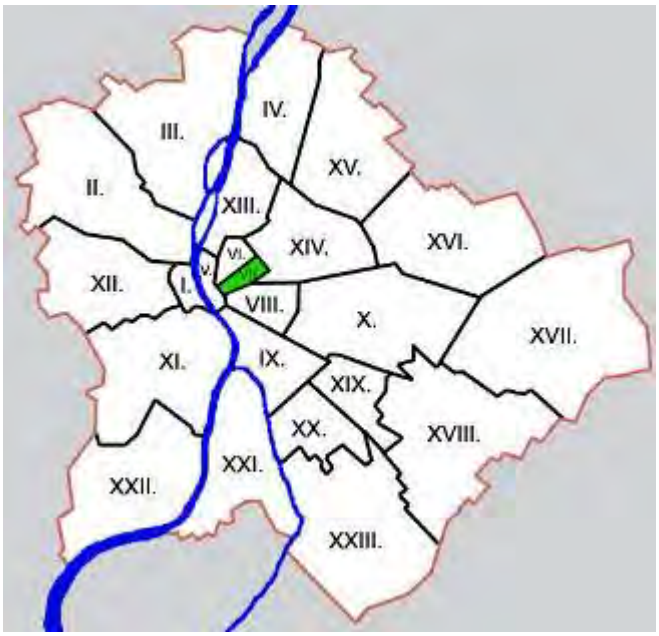
Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

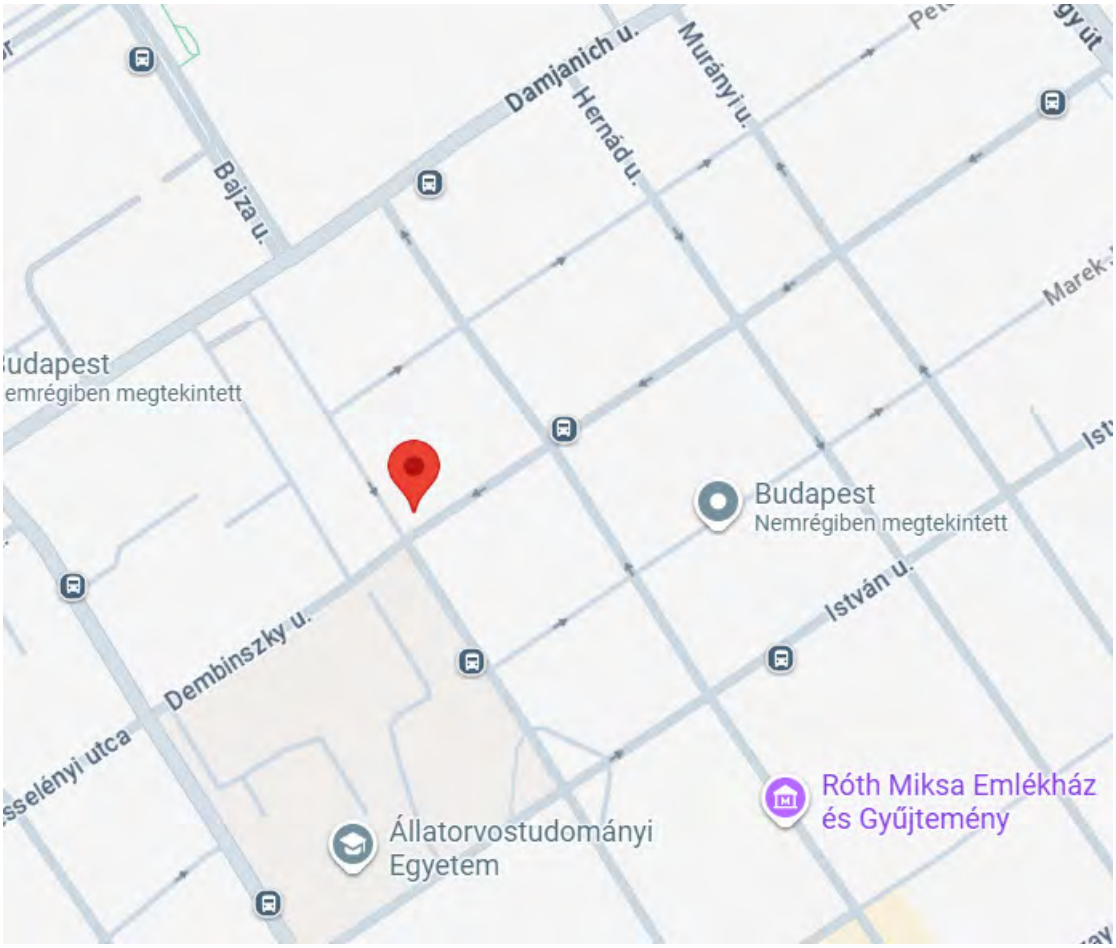
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

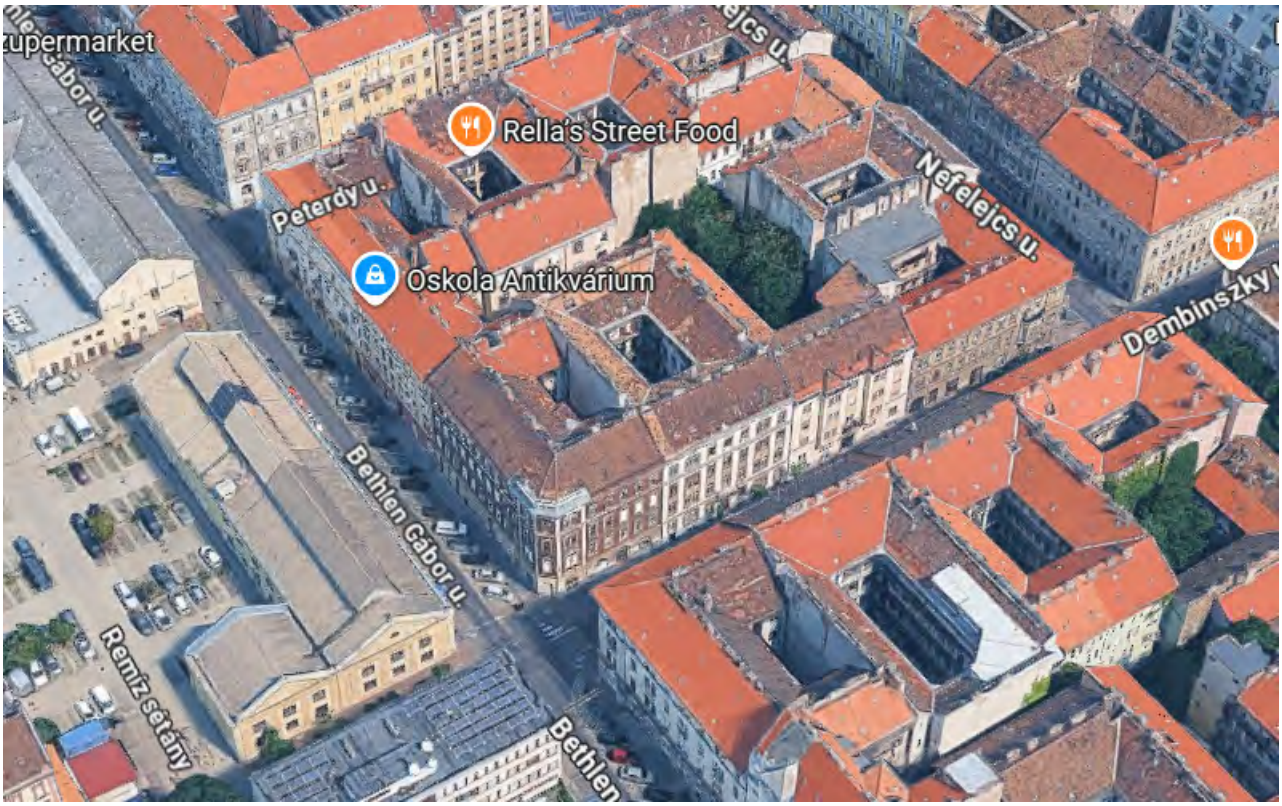
MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
alaprajz
tulajdoni lap
Társasház Alapító Okirat kivonata

TÉRKÉP


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

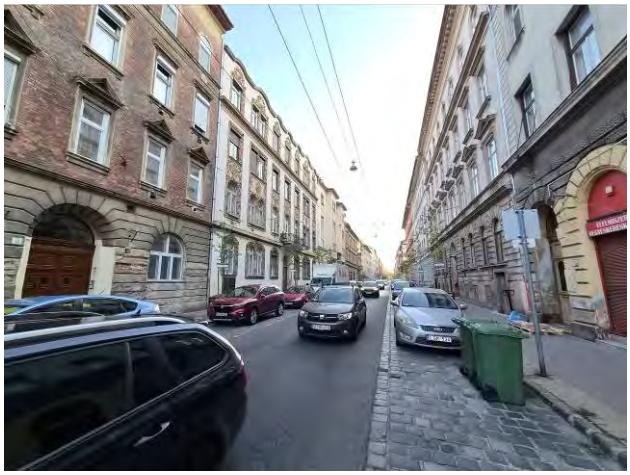

Damjanich u.
Hernád u.
Murányi u.
Bajza u.
Budapest
Nemrégiben megtekintett
Dembinszky u.
István u.
Állatorvostudományi Egyetem
Róth Miksa Emlékház és Gyűjtemény


Rella's Street Food
Peterdy u.
Oskola Antikvárium
Nefelejcs u.
Dembinszky
Bethlen Gábor u.
Remiz sétány
Bethlen

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2026.10.21.





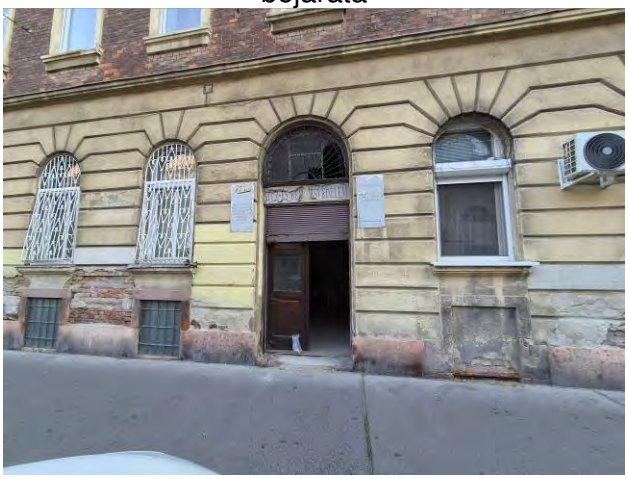
utcakép – környezet

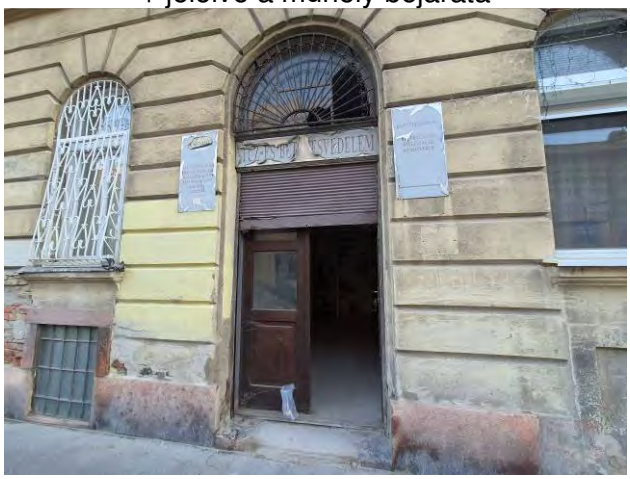


főhomlokzat Dembinszky utca + társasház bejárata



főhomlokzat Bethlen Gábor utca + jelölve a műhely bejárata

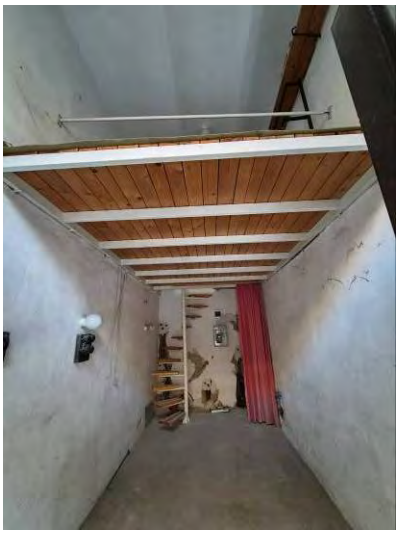




vizsgált műhely bejárata



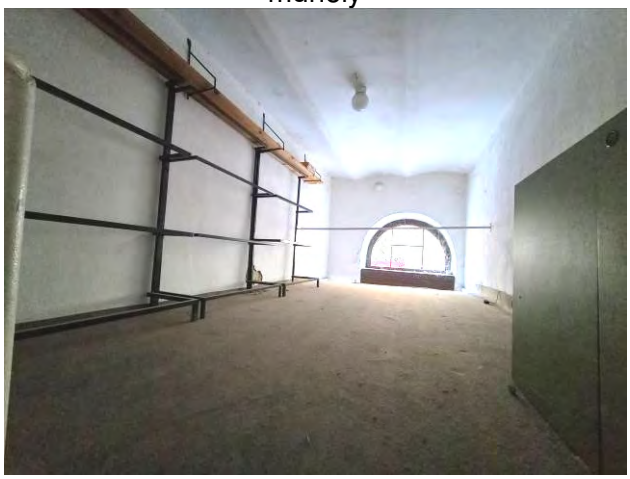
bejárat



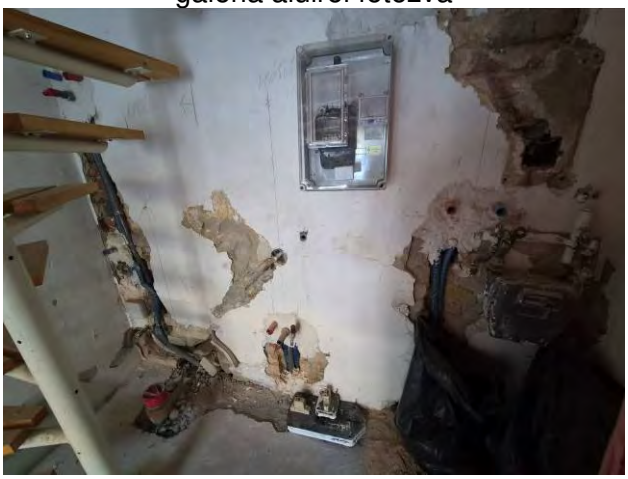
műhely



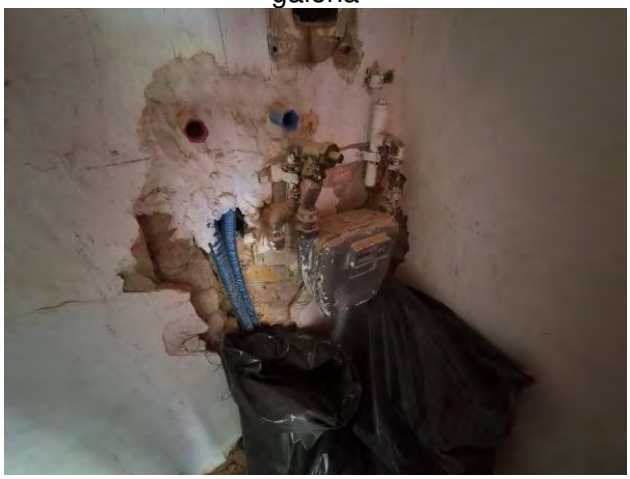
galéria alulról fotózva



galéria



elkezdett víz és csatornaszerelés,
villanyóra régi (1930.évi) típusú



gázóra régi típusú

Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.05. 18:50:41
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261005/27588
2026.10.05

Oldal 1/1
Budapest VII ker.
Belterület, 33402/0/A/1 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII KER., DEMBINSZKY UTCA 16. FSZ. 6. AJTÓ **társasház különlap**
Budapest VII ker., Belterület, 33402/0/A/1

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
359514/5/2022/22.05.24

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
műhely	13	0	0	70/10000

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

Jogi jelleg: Társasház

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
201886/1996.XI.19./

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 40006/1993.I.27./
eredeti felvétel
Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
273868/1/2002/01.04.19

⊗ **Törlő határozat**
40362/1/2003/02.10.21

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

és Szilágyi Erzsébet
Név: Prelner Vince, Születési év: 1976, Anyja neve: Szilágyi Erzsébet
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Dembinszky utca 16.fsz.3.

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

földszint



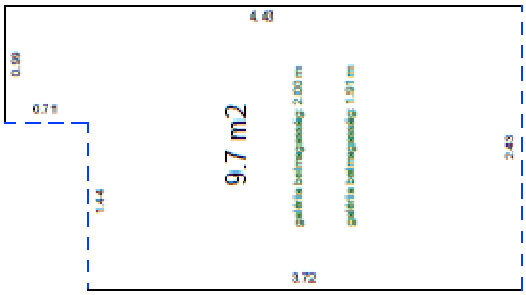
galéria

DEMBINSZKY UTCA 16. A/1 HELYISÉG GALÉRIA ALAPRAJZA

33402 0 A/1 HRSZ

Méretarány= 1 : 50

terület: 10 m2



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
FÖLDÜGYI Osztály

Budapest, XI., Budafoki út 59.
Pf. 415
1519

2o1886/1996.

2/Dembinszky 16.

Tárgy: Társasház alapítás bejegyzése

Iktatószám.: 2o1886/1996.

HATÁROZAT

I.

A budapesti . . VII. . kerületi . . . . . 6o4 . . . . . számú tulajdoni lapon nyilvántartott 33402 . . . . . helyrajzi számú . . . 6o9 . . . . nm nagyságú II/ 3 sorszám alatt a . Bp. VII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest, . . VII. . . . . Dembinszky u. 16 . . . . . szám alatti belterületi földrészletet tartalmazó tulajdoni lapot . . . 6o4/o . szám alatt társasház törzslappá alakítottam, a felülépítményt és a földrészletet, egy jogi egységként . . . 33402/A . . . . . helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az alapító okiratban és az alaprajzon I-. LXIII. . . . . számok alatt felsorolt épületrészek, berendezések, felszerelések és helyiségek.

A törzslap II. részén a társasháztulajdont bejegyeztem azzal, hogy a tulajdonjogot a . . 6o4/1-24 . . számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

II.

1 ./ az alapító okiratban és az alaprajzon . . . . . 1 . . . . . számmal jelölt . . fsz.6 . . szám alatti . . műhelyt . . . . . szobás öröklakást . . . . 13 . . . . . nm alapterülettel, ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ és a közös tulajdonból . . 91/1o.ooo . . . . . résszel az újonnan nyitott . . . . . 6o4/1 . . . . . számú tulajdoni különlapra . . . . . 33402/A/1 . . . . . helyrajzi szám alatt felvettem,-

2./ az alapító okiratban és az alaprajzon . . . . . 2 . . . . . számmal jelölt . fsz.1 . . . . szám alatti . . . . . 1 . . . . . szobás öröklakást . . . . . 47 . . . . . nm alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból . . 327/1o.ooo . . . . . résszel az újonnan nyitott . . . . . 6o4/2 . . . . . számú tulajdoni különlapra . . . . . 33402/A/2 . . . . . helyrajzi szám alatt felvettem,-

Quitt 15/94

~~./ az alapító okiratban és az alaprajzon .....számmal jelölt ..... szám alatti .....szobás öröklakást .....nm alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból ..... résszel az újonnan nyitott ..... számú tulajdoni különlapra .....helyrajzi szám alatt felvettem,-~~

./ az alapító okiratban és az alaprajzon .....számmal jelölt ..... szám alatti .....szobás öröklakást .....nm alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból ..... résszel az újonnan nyitott ..... számú tulajdoni különlapra .....helyrajzi szám alatt felvettem,-

~~./ az alapító okiratban és az alaprajzon .....számmal jelölt ..... szám alatti .....szobás öröklakást .....nm alapterülettel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból ..... résszel az újonnan nyitott ..... számú tulajdoni különlapra .....helyrajzi szám alatt felvettem,-~~

és ott arra a tulajdonjogot az 1991. évi XXXIII. tv. 1§ eredeti felvétel alapján a

FŐVÁROSI VII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

javára bejegyeztem.

A bejegyzés az 1996. IX.hó 3o-án kelt társasháztulajdont alapító okirat és a szintenkénti alaprajzok alapján történt.

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett, de a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál benyújtandó fellebbezésnek van helye.
A fellebbezés illetékmentes.

Budapest. 1997. január 21.

Dr.Pongó Istvánné
előadó

Határozatot kapja:
1. Bp.VII.ker.Önkormányzat
lo75. Kazinczy u. 9.
2. Budahegy Kft. + 4 db.alapító okirat + rajzok
1125. Óra u. 7/a
Quitt 18/94

Társasház alapitó okirat
Budapest, VII.ker. Dembinszky u.16. 1.

I.

Általános rendelkezések

A Budapest, VII.ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri HIvatal a Budapest, VII.kerületi 604 számú tulajdoni lapon 33402 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VII.ker.

DEMBINSZKY U.16.

szám alatti a Fővárosi VII. ker. önkormányzat tulajdonában lévö házingatlant az 1993.évi LXXVIII. tv.rendelet 47.paragrafusa (5) bekezdése és az azt módositó 1994.évi XVII. tvr. 51 paragrafusa /1/ bek. alapján a melléklet tervrajz szerint

társasházzá alakitja át

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

Társasház alapító okirat
Budapest, VII.ker. Dembinszky u. 16. 2.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ A közös tulajdon -

Közös tulajdonba kerülnek az I-LXXXII. sorszám alatt felsoroltak.
Osztatlan, közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő alább felsorolt, a csatolt tervrajzon és müszaki leirában megjelölt épitményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

I. 609 nm területü telek

II. Alapok, felmenö teherhordó falak, határoló falak, lakást leválsztó és határoló falak.

III. Közbensö födémek és erkélylemezek burkolatok nélkül záródödém, koszoruk, kiváltók, kémények. Az épület szigetelése.

IV. Fedélszerkezet tetöhéjazattal, függöereszcsatornák, lefolyócsövek, egyéb tetötartozékok.

V. Külsö, belsö homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzései, azok tartozékai és nyilászárói.

VI. Lépcsöház vakolatok, lépcsöszerkezetek, függöfolyosók, pihenök burkolatai, korlátai.

VII. Nyomóviz alap- és felszállóvezetékek, azok elzárószerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek és lakások vezetékeinek bekötéséig. A közös helyiségek vizvezetékei és berendezési tárgyai.

VIII. Csatorna alap- és ejtövezeték a külön tulajdonú helyiségek és lakások csatlakozásáig. A közös helyiségek vezetékei berendezési tárgyai. Csapadékviz elvezetö vezetékek és tartozékai.

IX. Elektromos vezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások árammérö órájáig. A közös helyiségek és területek elektromos vezetékei és szerelvényei.

X. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a külön tulajdonú helyisegek és lakások gázmérö órájáig.

Társasház alapító okirat
Budapest, VII.ker. Dembinszky u.16. 3.

PINCESZINT:

XI.	pincelépcső	16,60 nm	
XII.	közlekedö	22,55 nm	
XIII.	pincerekesz	13,33 nm	
XIV.	pincerekesz	13,95 nm	
XV.	pincerekesz	5,98 nm	
XVI.	pincerekesz	5,72 nm	
XVII.	pincerekesz	14,74 nm	
XVIII.	pincerekesz	8,10 nm	
XIX.	közlekedö	10,10 nm	
XX.	közlekedö	12,33 nm	
XXI.	pincerekesz	16,70 nm	
XXII.	pincerekesz	27,49 nm	
XXIII.	vízórahelyiség	10,07 nm	
XXIV.	pincerekesz	5,60 nm	
XXV.	pincerekesz	6,16 nm	
XXVI.	pincerekesz	5,40 nm	
XXVII.	pincerekesz	3,08 nm	
XXVIII.	pincerekesz	2,20 nm	
XXIX.	pincerekesz	4,95 nm	
XXX.	pincerekesz	7,30 nm	
XXXI.	közlekedö	12,57 nm	
XXXII.	pincerekesz	9,45 nm	
XXXIII.	pincerekesz	11,16 nm	
XXXIV.	pincerekesz	20,16 nm	
XXXV.	pincerekesz	11,16 nm	
XXXVI.	pincerekesz	10,08 nm	
XXXVII.	pincerekesz	9,00 nm	
XXXVIII.	pincerekesz	16,56 nm	
XXXIX.	pincerekesz	8,64 nm	
XL.	pincerekesz	7,56 nm	
XLI.	közlekedö	35,70 nm	
		364,39 nm	(364,00 nm)

FÖLDSZINT:

XLII.	kapualj	21,54 nm	
XLIII.	lépcsöház	19,32 nm	
XLIV.	közös W.C.	0,84 nm	
XLV.	mosókonyha	8,42 nm	
XLVI.	udvar	92,00 nm	
XLVII.	légudvar	2,60 nm	
XLVIII.	légudvar	0,90 nm	
XLIX.	elektromos helyiség	28,47 nm	
		174,09 nm	(174,00 nm)

Társasház alapító okirat
Budapest, VII.ker. Dembinszky u.16. 4.

I. EMELET:

L.	lépcsöház	19,32 nm	
LI.	függöfolyosó	11,50 nm	
LII.	függöfolyosó	6,00 nm	
LIII.	elötér	1,49 nm	
LIV.	légudvar	1,80 nm	
LV.	légudvar	0,70 nm	
		40,81 nm	(41,00 nm)

II. EMELET:

LVI.	lépcsöház	19,32 nm	
LVII.	függöfolyosó	11,50 nm	
LVIII.	függöfolyosó	6,00 nm	
		36,82 nm	(37,00 nm)

III. EMELET:

LIX.	lépcsöház	19,32 nm	
LX.	függöfolyosó	11,50 nm	
LXI.	függöfolyosó	6,00 nm	
		36,82 nm	(37,00 nm)

PADLASTéR:

LXII.	padlászlépcsö	6,00 nm	
LXIII.	padlástér	425,30 nm	
		431,30 nm	(431,00 nm)

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezer/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 kerülö lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.

3./ Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetöségek (öröklakások vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek) alkotórészei, a következö épitményrészek:

Társasház alapitó okirat
Budapest, VII.ker. Dembinszky u.16. 5.

1./ A Budapest VII.ker. önkormányzatot illeti meg a terveken 1. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 6. sz. alatti MÜHELY, mely mühely-böl álló 13,08 nm (13,00 nm) alapterületü nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban lévö részekböl

91 / 10.000 - ed rész

2./ A Budapest VII.ker. önkormányzatot illeti meg a terveken 2. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 1. sz. alatti öRÖKLAKAS, mely szoba, konyha, elöszoba, fürdö-W.C-böl álló 46,83 nm (47,00 nm) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévö részekböl

327 / 10.000- ed rész

3./ A Budapest VII.ker. önkormányzatot illeti meg a terveken 3. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 1/A.sz. alatti öRÖKLAKAS, mely szoba, konyha-ból álló 28,49 nm (28,00 nm) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévö részekböl

199 / 10.000- ed rész

4./ A Budapest VII.ker. önkormányzatot illeti meg a terveken 4. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 2. sz. alatti öRÖKLAKAS, mely szoba, konyha, kamra, közlekedö, fürdö, WC-böl álló 52,99 nm (53,00 nm) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévö részekböl

370 / 10.000- ed rész

5./ A Budapest VII.ker. önkormányzatot illeti meg a terveken 5. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 3. sz. alatti öRÖKLAKAS, mely 2 szoba, konyha, elöszoba, fürdö, közlekdö, W.C.-böl álló 56,35 nm (56,00 nm) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévö részekböl

394 / 10.000- ed rész

6./ A Budapest VII.ker. önkormányzatot illeti meg a terveken 6. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT.4.sz. alatti öRÖKLAKAS, mely 2 szoba, konyha, kamra, elöszoba, fürdö, W.C-böl álló 69,81 nm (70,00 nm) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévö részekböl

488 / 10.000- ed rész

7./ A Budapest VII.ker. önkormányzatot illeti meg a terveken 7. sorszámmal jelölt FÖLDSZINT 5.sz. alatti öRÖKLAKAS, mely szoba, konyha, kamra-ból álló 23,35 nm (23,00 nm) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévö részekböl

163 / 10.000- ed rész

Társasház alapító okirat
Budapest, VII.ker. Dembinszky u.16. 9.

III.

Ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Az alapító kéri a földhivatal illetékes osztályát, hogy a társasház megalakítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be és ennek során a Budapest VII.ker. 604 sz. tulajdoni lapot 604/0 sz.alatt társasházi törzslappá alakítsa át. A társasháznak az alapító okirat A./ pontjában I - LXIII. sz. alatt felsorolt a közösségben maradó épitményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt 33402/A hrsz. alatt "TARSASHAZ" megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részlegből álló jószágtestté egyesítse, társasház alapítás tényét tüntesse fel és az alapító okirat B.7 pontjában felsorolt külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az újonan nyitandó 604/1-24-ig jelöt társasházi különlapokra az alapító javára jegyezze be.

IV.

A tulajdonostársak egymásközti (belső) jogviszonya

1./ A társaháztulajdon egysége.

A társasházban lévö lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába vannak.

Az épület azon részei és berendezései, felszerelései, 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, illetöleg a külön tulajdonban lévö helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megilletö tulajdono hányad, együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévö vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeniteni illetöleg mint tulajdont átruházni.

Társasház alapitó okirat
Budapest, VII.ker. Dembinszky u.16. 10.

2./ Birtoklás, használat, használat joga.

A tulajdonostársat a társasház-öröklakás nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráesö hányaddal szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A társasház-öröklakásra és helyiségekre a tulajdonostársakat elövásárlási és elöbérleti jog nem illeti meg. A tulajdonostárs kötelezettsége a társasház-öröklakás jó karbantartása.

3./ A közös tulajdonban lévö telek, épületrészek birtoklása, használata.

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak a közgyülési többségi határozattal ettöl eltéröen is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jelegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetöleg a közgyülés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethsználat arányában a többi tulajdonostársnak térités kell fizetnie.

4./ épitkezés.

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben épitési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, elözetesen ki kell kérnie hozzájárulását. A közös tulajdonban lévö vagyonrészben épitkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

A hozzájárulás nem pótolja az épitési engedélyhez kötött épitési munka esetén a hatóság engedélyét.

A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kisérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet (alaptesteket, pincei Es felmenö falazatokat, födémszerkezeteket lépcsöket, függöfolyosókat, erkélyeket, tetöszerkezetet) érintö javitási, átalakitási, felújitási munkák csak épitési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közremüködése melett végezhetök.
Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy fafödémen épitési munkát csak a fafödém szerkezetekre vonatkozó elöirások betartásával lehet végezni.

A közös képviselö képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyülési határozatban megállapitott kötelezettséget nem teljesitö tulajdonostárs ellen inditott birósági eljárásban, továbbá akkor is ha valamelyik tulajdonostárs a közgyülési határozat érvénytelenségének megállapitása iránt pert indított.

A közös képviselö a közgyülés felhataömazásával ügyvédi irodát is megbizhat a képviselet ellátásával. Ha a társasház házfelügyelöt, vagy fütöt alkalmaz, a házfelügyelö, fütö munkáltatója a közös képviselö.

10./ Egyéb rendelkezések.

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartárt vezetö szervhez. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint az 1977. évi 11.sz. tvr. az 1993. évi LXXVIII. tvr. 47.paragrafus /5/ és az azt módosító 1994.évi XVII. tvr. 51 paragrafusa /1/ bek. renkezéseit kell alkalmazni.

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

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövöben közös tulajdonba kerül mindazon épitményrész, 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 megfelelö arányban járultak hozzá épitésükhöz, létesitésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapitott társasháztulajdoni viszpnyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. szeptember

A Budapest VII. ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal képviseletében:

Ellenjegyezte:

10/DEMBINSZKY 16.

1999.

Bp. VII. ker. Dembinszky utca 16. számú

TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Tulajdoni lap sz: 604

Hrsz: 33402

Készítette és ellenjegyezte:

Dr. Serfőző Ágnes
egyéni ügyvéd
1134 Bp. Kassák L. u. 74. VII. 69.
tel/fax: 3291 - 426

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

A Bp. VII. ker. 604 számú tulajdoni lapon lévő 33402 hrszú, 1071 Bp. Dembinszky u. 16. szám alatti Társasház alábbi tulajdonosai éspedig:

Erzsébetvárosi Önkormányzat (1073 Bp. Erzsébet krt.6.)	4199/10.000 részilletőséggel
Busáné, Farkas Tünde és Farkas József László és Farkas István, (valamennyien: 1071 Bp. Dembinszky u. 16. fsz.1.) haszonélvező: Farkas Istvánné	együtt: 327/10.000 részilletőséggel
Preiner Vince (1071 Bp. Dembinszky u. 16. fsz.3.) haszonélvező: Szilágyi Erzsébet	394/10.000 részilletőséggel
Czeglédi Daniella (1071 Bp. Dembinszky u. 16. fsz. 4.)	488/10.000 részilletőséggel
Vazinai Teréz (1071 Bp. Dembinszky u. 16. fsz.5.)	163/10.000 részilletőséggel
Gondi Jenő és Várnai Ágnes (1071 Bp. Dembinszky u. 16. I. em. 1.)	együtt: 422/10.000 részilletőséggel
Baricsáné, Béres Mária (1071 Bp. Dembinszky u. 16. I.em. 2.)	536/10.000 részilletőséggel
Dobozi János Lászlóné és Dobozi Anna (1071 Bp. Dembinszky u. 16. I.em. 4.)	együtt: 667/10.000 részilletőséggel
Hegedüs Marianna (1071 Bp.Dembinszky u. 16. I.em. 5.)	145/10.000 részilletőséggel
Dr. Kovács Lajos (1071 Bp. Dembinszky u. 16. II.em. 3.)	499/10.000 részilletőséggel

-2-

Zsolt Viktor (1071 Bp. Dembinszky u. 16. III.em. 1.) 441/10.000
haszonélvező: Császi Kálmánné részilletőséggel

Balla Orsolya Leonóra
Balla Annamária Réka
Balla Eszter Tamara
Balla Ilona Beáta (1071 Bp. Dembinszky u. 16. III.em. 2.)
kk.Balla László Viktor (3100 Salgótarján Béke krt. 8.)
együtt: 885/10.000
részilletőséggel

haszonélvező: Dr. Balla László Imre
Dr. Balla Lászlóné

Kozma Ferencné (1071 Bp. Dembinszky u. 16. III.em. 4.) 684/10.000
haszonélvező: Bekei Jánosné és részilletőséggel
Hosszú Istvánné

Dr. Fábián Károly (1071 Bp. Dembinszky u. 16. III.em. 5.) 150/10.000
részilletőséggel

elhatározták, hogy az 1996 szeptember kelt és a Földhivatalhoz 201886/96 iktatószám alatt benyujtott Társasházi Alapító Okiratot módosítják, a Társasházakról szóló 1997 évi CLVII. tv. szabályait is figyelembe véve Szervezeti Működési Szabályzatot alkotnak, továbbá a társasház földszintjén lévő közös tulajdonú, az alapító okiratban II/A pontban XLIV. számmal jelölt 0,84 nm alapterületű közös WC és a XLV. számmal jelölt 8,42 nm alapterületű mosókonyha helyiségeken fennálló közös tulajdont megszüntetik ..... számú közgyűlési határozat alapján és a közös helyiségek mellet lévő 33402/A/5 hrsz-ú Preiner Vince tulajdonostárs tulajdonát képező fsz.3. szám alatti öröklakáshoz csatolják.

A tulajdonostársak az előzőekre tekintettel az Alapító Okiratot az alábbiak szerint módosítják.

II.

"A" Közös tulajdon

XLIV. közös WC	0,84 nm	megszűnik
XLV. mosókonyha	8,42 nm	megszűnik

a fsz 3. szám alatti 5-ös albetétben lévő lakáshoz való csatolás végett.

-3-

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 -ed tulajdoni hányadból áll.

A közös tulajdoni hányadok megállapítása a külön tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületeinek összességéből került meghatározásra.

"B" külön tulajdon

A külön tulajdonban lévő lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó közös tulajdoni hányadok módosulnak éspedig:

1) Az Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képező fsz. 6. szám alatti, 13 nm alapterületű műhelyhez 91/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

2) Busáné, Farkas Tünde és Farkas József László és Farkas István Sándor közös tulajdonát képező fsz.1. szám alatti, 47 nm-es öröklakáshoz tartozó 327/10.000 -ed közös tulajdoni hányad **325 / 10.000** -edre csökken.

3) Az Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képező fsz. 1/a. szám alatti, 28 nm-es öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 199/10.000 -edről **198/10.0000** -edre csökken.

4) Az Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képező fsz. 2.szám alatti, 53nm -es öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 370/10.000 -edről **368/10.000** -edre csökken.

5) Preiner Vince tulajdonát képező fsz. 3. szám alatti, 2 szobás, 56 nm -es öröklakás alapterülete (a közös WC és mosókonyha csatolása folytán) **65 nm** -re növekszik, szoba száma pedig **2,5 szobára** változik. Az öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 394/10.000 -edről **456/10.000** -edre növekszik.

6) Czeglédi Daniella tulajdonát képező fsz 5. szám alatti, 23 nm-es öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 488/10.000 -edről **485/10.000** -edre csökken.

7) Vazinai Teréz tulajdonát képező fsz. 5. szám alatti, 23 nm-es öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 163/10.000 -edről **162/10.000** -edre csökken.

8) Gondi Jenő és Várnai Ágnes közös tulajdonát képező I. em. 1. szám alatti, 60 nm alapterületű öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 422/10.000 -edről **419/ 10.000** -edre csökken.

9) Baricsáné, Béres Mária tulajdonát képező I. em. 2/a. szám alatti, 77 nm -es öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad 536/10.000 -ed részilletőség **532/ 10.000** -edre csökken.

-5-

IV.

A tulajdonostársak az egymásközötti jogviszonyukat, a társasház közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit **Szervezeti Működési Szabályzatban** kívánják rendezni.

Ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Társasházi Alapító Okirat módosítását aláíró tulajdonosok kérik a Főv. Ker. Földhivatalát, hogy a módosítást az ingatlannyilvántartáson az alábbiak szerint vezesse át:

- A közös tulajdonból a XLIV. és XLV. sorszám alatt jelölt (WC, mosókonyha) törölje.

- Az 5. albetétben lévő (Preiner Vince tulajdonában lévő és Szilágyi Erzsébet haszonélvezeti jogával terhelt fsz. 3. szám alatti öröklakás szobaszámának alapterületének és az öröklakáshoz tartozó közös tulajdoni hányadának növekedését vezesse át a Társasház és az öröklakás tulajdonosa között létrejött adásvételi szerződés alapján.

- A külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányad változásokat vezesse át.

Az Alapító Okirat Módosítás folytán az összesen 9,26 nm területű közös helyiségek az 5. albetéthez való csatolása miatt a közös tulajdon megváltása következtében Preiner Vince többlettulajdonhoz jut, mely számára és Szilágyi Erzsébet haszonélvező számára illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet.

A Társasházról szoló 1997 évi. CLVII. tv. 41.§. (5.) bek. alapján a Társasházi Alapító Okirat Módosításának - 1998 év folyamán - a Földhivatalhoz való benyújtása **illetékmentes.**

Az Alapító Okiratnak a módosítással nem érintett pontjai változatlanok és arra a Társasházról szóló 1997 évi. CLVII. tv. §.-ai, valamint a Ptk.-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai érvényesek.

Budapest 1998 november.

1, 3, 4, 10, 11, 14,
15, 17, 18, 21, 24, albetét tulajdonosa: Erzsébetvárosi Önkormányzat