

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1071 Budapest, Dembinszky utca 8. pinceszint 1. alatti
33407/0/A/1 hrsz-ú,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2022. augusztus 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9
5.2. A telek bemutatása	10
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15
6.4. Hozamszámításon alapuló értékelés	17
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	17
7. MEGJEGYZÉSEK	17
MELLÉKLETEK	18
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
Társasház Alapító Okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezdemény Nonprofit Zrt. (székhely: 1072 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében 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 Vagyoneértékelő, 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 8. pincszint 1.		
Helyrajzi szám:	33407/0/A/1		
Megnevezése tul.lapon:	üzlethelyiség		
természetben:	használaton kívüli pincszinti helyiség		
Területe (tul.lap):	157 m ²	eszmei hányad	678 10000
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbécslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbécslés 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.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbécslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbécslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbécslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbécslés a kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbécslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés dátuma egyúttal az értékbécslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

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

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

az
1071 Budapest Dembinszky utca 8. pincszint 1. alatti,
33407/0/A/1 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

15 800 000,- Ft, azaz tizenötmillió-nyolcszázezer Ft + 27% áfa

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfatörvény 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 áfatörvény *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:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

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

Budapest, 2022. augusztus 10.

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 beszereztük, a társasházi alapító okiratot és az alaprajzot megkaptuk. *A szemle alkalmával az alapterületet a helyszínen ellenőriztük, 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 nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
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 beszerezték. 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, 2022. augusztus 10.

Krisánszky Tímea

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. 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 költség alapú 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 költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

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

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

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

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan állapota miatt a hozamszámításos értékelési módszert nem alkalmazzuk.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.08.09.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről – Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2022.07.11.)

- társasházi alapító okirata

- társasházi alapító okirat alaprajzi melléklete – pince alaprajza

A szemle alkalmával az ingatlant bejártuk, az alaprajzot ellenőriztük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.07 11. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben):	1071 Budapest Dembinszky utca 8. pincszint 1.		
	1071 Budapest Dembinszky utca 8. pincszint 1.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33407/0/A/1		
Megnevezése:	üzlethelyiség		
Területe:	157 m ²	eszmei hányad: 678/10000	
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 33407/0/A/1 hrsz-ú, 157 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan természetben 6 helyiségből áll, itt húzódnak a társasház alapvezetékei és itt van a fővízmérő is.

A módosítással egységes szerkezetbe foglalt Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készítés dátuma 2006.08.09), nem tartalmaz az értékelt helyiségekre vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést.

1./ Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt Bp. VII. ker. 33407/0/A/1 hrsz. alatt telekkönyvezett, természetben a Bp. VII. ker. Dembinszky u. 8. sz., pincszinten elhelyezkedő 157 nm alapterületű üzlettér, 4 raktár, üzletlejárat helyiségekből álló üzlet megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **678/10.000** tulajdoni hányad tartozik.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Ln-1/1 övezetbe tartozik:



Megjegyzés:

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

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

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



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

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 320 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső-Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső-Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső-Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Külső-Erzsébetvárosban, a Dembinszky utca 8. szám alatt lévő társasházban található, az utca Rottenbiller és Bethlen Gábor utcák közötti szakaszán, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, egyirányú közlekedésű, szilárd burkolatú mellékúton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival és BKV autóbuszokkal.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, 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 953 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken épült, utcafronton álló, zárt sorú beépítésű ingatlan. A kapubejárat csak gyalogos bejutást biztosít. A kis alapterületű, zárt belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház közbelső telken épült, zárt sorú, keretes beépítésű. Az eklektikus lakóház 1891-94 között épült, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift nincs.

A pincszint utcafrontján 1 helyiség, az udvar felől tárolók vannak, a földszinten és az emeleten lakások kaptak helyet. A társasházban önálló albetétben összesen 35 lakás + 1 helyiség + 1 padlástér van.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarccs vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	fő lépcsőház: kétkarú műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal mellék lépcsőház: íves műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kváderes díszítésű kőporos vakolat; a földszinten félköríves kapuval és ablakokkal; az 1.emeleti emeleti ablakok felett timpanonnal képzett szemöldökpárkányzat, köténydíszűk balluszteres
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területeken általában mozaiklap
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	kaputelefon

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 33407/0/A/1hrsz-ú, 157 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan az épület teljes utcafrontját foglalja el, természetben több éve már üresen áll.

A vizsgált ingatlan bejárata az épület jobboldalán található, utcáról nyílik, bejárata 1,85 m magasságú, lépcső vezet le az üzlettérbe.

Egy üzlettér és 4 raktárhelyiségből áll, padlószintje az utca szintjéhez viszonyítva kb -1,80 m. Láthatóan áram- és víz- közművel is el volt látva, de önálló közműmérők nincsenek.

Itt húzódnak a társasház alapvezetékei és itt van a fővízmérő is.

A helyiségek belmagassága átl. 2,80 m, de a kapubejárat alatti rész alacsonyabb, 2,10 m. Ennek az utcfront felőli részén pozdorja fallal egy kis teakonyhát és WC-t választottak le.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	utcára néző ablakokkal Bejárati ajtó: kétszárnyú, fémszerkezetű avult állapotú
Falak:	km tégl
Födém:	acélgerendás/téglabetétes poroszsüveg boltozat
Belső falfelületek	oldalfal üzlettér lambériázott, többi festett vakolatlan tégl
Padlóburkolat	kerámialap, ill. beton; elhasználódott, hiányos
Közműellátottság	jelenleg nincs
Közmű-mérők	nincs
Fűtés:	nincs
Hidegvíz-ellátás	nincs,
Melegvíz-ellátás	nincs,

Áram-ellátás	nincs
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot:

A pincehelyiség lelakott, a falakon felszívódó nedvesedés látható, teljes felújítást igényel. Láthatóan áram- és víz közművel is el volt látva, világítását fénycső-armatúrák biztosították. Jelenleg nincsenek önálló közműmérők. Hasznosíthatóságát a társasház közös vezetékéhez és a fővízmérőhöz való hozzáférési lehetőség biztosítása korlátozza. Összességében az ingatlan felújítandó állapotú, a fizikai állapot 65%-osnak tekinthető.

Hasznosíthatóság / értéket befolyásoló tényezők:

Megközelítés:	utcáról nyílik
Alaprajzi kialakítás	1 üzlettér, ebből megközelíthető a 4 raktár
Belmagasság	2,80 m / 2,10 m
Ablakok	ablakai is utcára néznek
Közmű	nincs
Egyéb	nincs
Állapota	teljesen felújítandó állapotú
Hasznosíthatóság	raktár, tároló

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter.	kerek. alapter.	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
pinceszint	üzletlejáró	9,05		100%	9,05
	üzlettér	31,59		100%	31,59
	raktár	23,00		100%	23,00
	raktár	41,30		100%	41,30
	raktár	12,36		100%	12,36
	raktár	39,85		100%	39,85
összesen:					157,15
TAO szerinti alapterület összesen:					157
biztosított adatszolgáltatás szerinti alapterület:					166
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					157

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az ingatlanpiac legfontosabb kérdése: kivárni, vagy most vásárolni?

Ez a dilemma évek óta jelen van a lakáspiacon, az emelkedő árak miatt ugyanis sokan várták a korrekciót. Ezidáig a gyors lépés bizonyult a helyes válasznak, hiszen a lakásárakban nem történt érdemi csökkenés, sőt inkább az árak további emelkedését lehetett tapasztalni. A jelenlegi kérdés azonban kicsit más: sokkal több tényezőt kell átgondolnia a vásárlóknak, mint korábban.

Egy ingatlan megvásárlása egy nagyon komoly döntés, hiszen a vevők több 10 millió forintot fizetnek ki. Joggal merülhet fel a kérdés, hogy jelen helyzetben – orosz-ukrán konfliktus és bizonytalan gazdasági környezet – érdemes-e kivárni az ingatlanvásárlással.

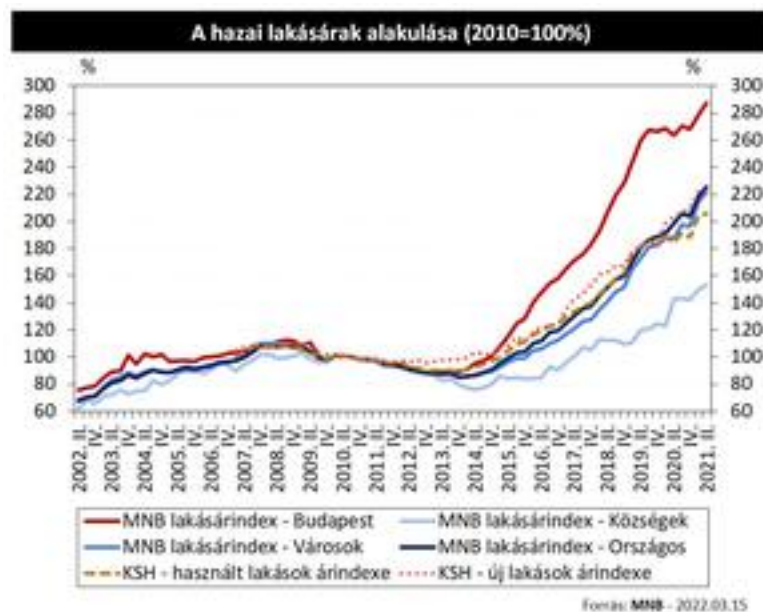
Alapvetően számos szempontot érdemes mérlegelni egy ilyen döntés során:

- A lakásárak várható alakulása.
- A lakáshitel kamatok, kondíciók alakulása a jövőben.
- Hogyan alakulnak a fizetések várhatóan a jövőben?
- Mennyire bizonytalan a helyzet, milyen reálgazdasági kockázatokat látni jelenleg?

Mindezeket alaposan át kell gondolnia, ugyanis a jelenlegi helyzet még a korábbi időszaknál is sokkal bonyolultabb.

Mit várhatunk a lakásáraktól?

Az elmúlt években a lakásárak szinte töretlenül emelkedtek. 2010-hez képest megduplázódtak a lakásárak, sőt egyes helyeken megháromszorozódott az ingatlanok értéke. Az COVID kitörése óta legfeljebb az áremelkedés mérséklődését lehetett tapasztalni, érdemi árcsökkenésre azonban nem került sor.



A háború és az ahhoz kapcsolódó szankciók azonban átírhatják a helyzetet. Ugyanis a kereslet – legalábbis a magas árak mellett – érdemben csökkenhet:

- Magas inflációs környezetben robbant ki a háború, ami tovább fokozza az általános drágulást. (A nyersanyagárak, energiahordozók ára, élelmiszerárak várhatóan tovább fognak drágulni.) Ezáltal az embereknek kevesebb lakásra költhető pénzük lesz.
- A GDP növekedési üteme is megtorpanhat.
- A jövedelmek kétszámjegyű emelkedésének is vége szakadhat.

- A gazdasági bizonytalanságról és a hitelpiacról külön még beszélni fogunk. Azt előzetesen mindenképpen kijelenthetjük, hogy ezen tényezők is inkább a lakásárak csökkenésének irányába mutatnak.

A Bankmonitor szakértői mindezek miatt nem várják az ingatlanárak további emelkedését. Sőt elhúzódó háború esetén – amire jelen helyzetben komoly esély van – akár 3-5 százalékos árcsökkenés is elképzelhető. Ez alapján egy vásárlás előtt állónak akár érdemes lehet kivárni, hiszen az árcsökkenés számukra kedvező lehet.

A lakáshitelek piacán komoly drágulás várható

A jelenlegi árak mellett sokan már csak komoly 20-30 millió forint összegű hitel igénylésével tudnak ingatlant vásárolni. Számukra az ingatlanárak alakulása mellett a hitelkamatok várható változása is nagyon lényeges kérdés. Sajnos e tekintetben nem szolgálhatnak a Bankmonitor szakértői jó hírrel. A hitelkamatok érdemi emelkedés várható az elkövetkező hónapokban.

A magas infláció miatt – februárban 8,3% volt az áremelkedés – az MNB folyamatosan emeli az irányadó kamatokat, ennek mértéke jelenleg 5,85%, de további emelésekre lehet számítani. Az irányadó kamatok pedig érdemben befolyásolják a pénzpiaci hozamokat, ami a bankok oldalán költségnövekedést jelent. (A pénzügyintézetek ugyanis a pénzpiacról szerzik be a hitelek forrását.) Ez pedig idővel az új hitelek kamatában is megjelenik: 1,5 százalékpontos további kamatemelésre lehet számítani az új hitelek esetében. (A legnépszerűbb 10 éves kamatperiódusú lakáshitelek THM értéke 5,4 százalékról 6,5-7 százalékra emelkedhet.)

A jelenlegi háborús helyzetben igen magas a bizonytalanság: meddig folytatódnak a harcok, mi lesz a hatása a szankcióknak... A bizonytalanságot pedig a pénzügyintézetek kockázatnak tekintik, ami lecsapódhat a hitelintézetek bírálati gyakorlatában is. A bankok szigorúbb feltételekkel fognak hitelezni, kevesebb ember lesz jogosult a kért hitelösszegre.

A hitelpiacon várható folyamatok miatt nem érdemes kivárnia a lakásvásárlást tervezőknek: drágábban és szigorúbb feltételekkel lehet hitelhez jutni az elkövetkező időszakban. Ráadásul a hitelpiaci folyamatokban várható változások sokkal biztosabbnak tűnnek, mint a lakásárak csökkenése.

Az orosz-ukrán háború és a gazdasági szankciók

Hatalmas a bizonytalanság a gazdaságban – nem csak itthon, az egész világra elmondható ez – ebben a környezetben sokan inkább elhalasztják nagyobb pénzügyi kiadásait. Márpedig mi lehet nagyobb kiadás, mint egy ingatlan megvásárlása. Ez a döntés teljesen érthető: jóval kevésbé látható biztosnak a munkahely, a fizetés, az infláció csökkenése is későbbre tolódik...

A bizonytalanság óvatossághoz vezet, ami az élet számos területén megtapasztalható. A Bankmonitor szakértői számos helyzetben találkoztak az ingatlanpiacon is a vételi szándéktól elálló vevőkkel. Ez a döntés pedig független a korábban leírt számításoktól, indokoktól, pusztán a kockázat, a bizonytalanság szülte őket.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az üzlethelyiség megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, pincszinten elhelyezkedő helyiség az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: raktár, tároló.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a 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: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A 33407/0/A/1 hrsz-ú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 157 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével, 5 összehasonlító adat bevonásával.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	1071 Bp. Dembinszky utca 8. pincszint 1	VII. ker. Külső-Terézváros Nefelejcs u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Murányi u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Színva u.	VI. ker. Külső-Terézváros Podmaniczky u.	VIII. ker. Józsefváros Vay Ádám u.
HRSZ	33407/0/A/1					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	157	160	157	175	148	80
Adásvétel / hird.ár (Ft)		18 801 000	14 500 000	16 000 000	13 800 000	15 790 000
Infó forrás		adásvétel	NAV adat	NAV adat	ingatlan.com/ 32755004	ingatlan.com/ 32327794
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	118 382	117 506	92 357	91 429	93 243	197 375
Az ingatlan megnevezése	pince	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár
Építés/Felújítás éve	1891-94	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Szint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint
Fűtési mód /extrák	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Utcai / udvari	utcai	utcai	utcai	udvari	utcai/udvari	utcai
Ablakok/felülvilágító	ablakos	ablakos	ablakos	ablakos	ablakos	ablakos
Közművek	nincs	villanyóra, vízóra	nincs	nincs	villany, víz, gáz	villany, víz(óra), csat.
adásvétel/kínálat időpontja		2021.12.hó	2021.IV.név	2021.I.név	2022.08.hó	2022.08.hó
Infláció/kínálati korrekció		0%	5%	5%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	114 407	117 506	96 975	96 000	83 919	177 638
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1891-94	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	157	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	kisebb -20%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	pincszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ablakok/felülvilágító	ablakos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	nincs	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb	közös vezetékek és fővízmérő miatt	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-10%	-10%	15%	-10%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	100 661	105 756	87 277	110 400	75 527	124 346
PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					100 661 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					157 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					15 803 777 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					15 800 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan jelen állapotában bérbeadásra nem alkalmas, ezért ezt a módszert nem alkalmazzuk.

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	15 800 000	100%	15 800 000 Ft

Következtetések:

A szakvélemény tárgya értékesítésre kínált rossz fizikai állapotú, udvari, pincszinten elhelyezkedő üres helyiség. 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 nem alkalmazzuk, ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

az
1071 Budapest Dembinszky utca 8. pincszint 1. alatti,
33407/0/A/1 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

15 800 000,- Ft, azaz tizenötmillió-nyolcszázezer Ft + 27% áfa

7. MEGJEGYZÉSEK

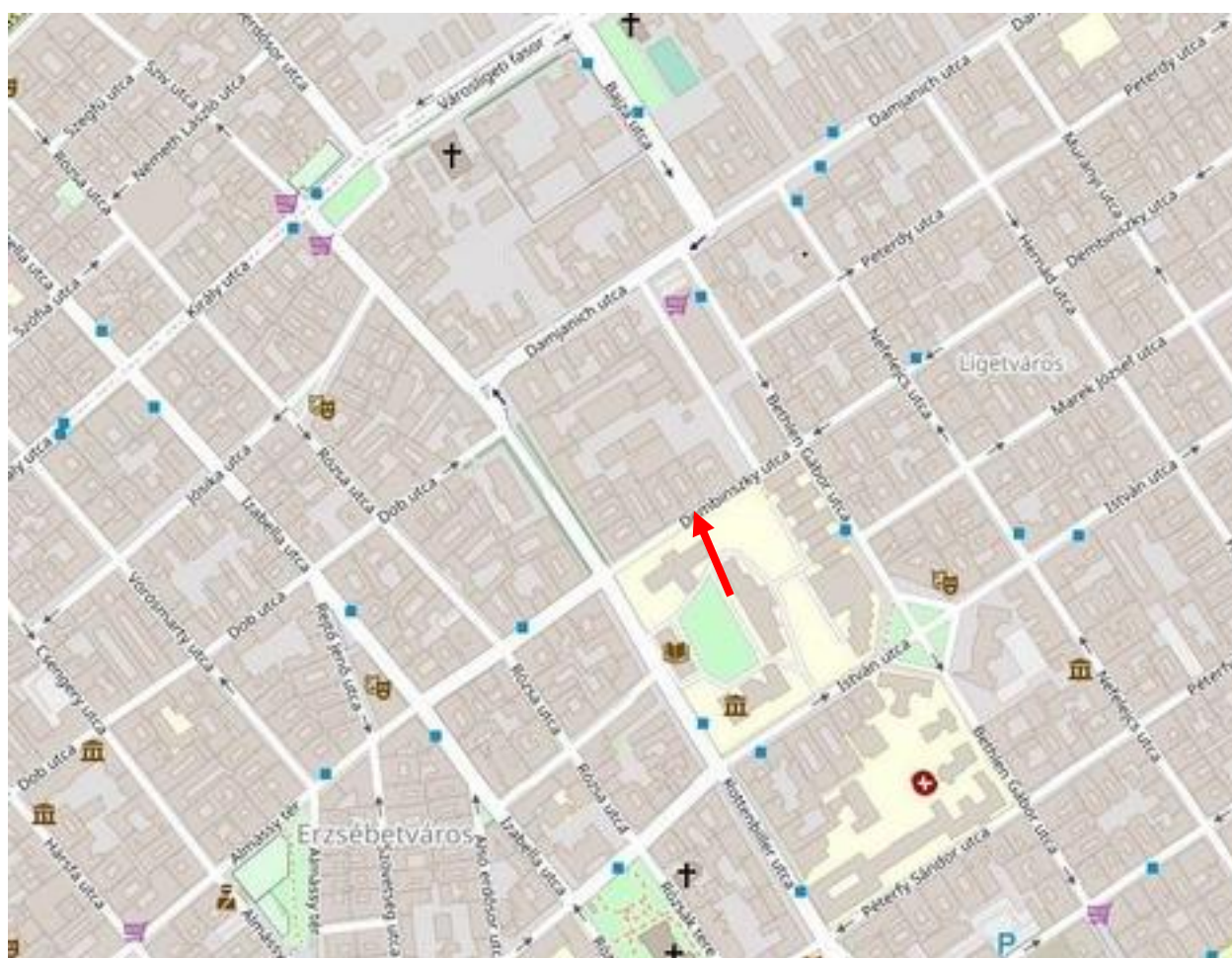
- Az értékbecsléshez 2022.07.11-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

2022. augusztus 10.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

Térképrészletek



Műhold-felvétel:



FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2022.08.09.



Utcakép - környezet



Társasház utcaképe - kapubejárat



Társasház homlokzata – pincszinten végig az értékelt ingatlan



üzlethelyiség bejárata - lépcső



lépcső



lépcső melletti búvótér – közös szennyvízlefolyó



üzlettér



üzlettér a lépcső irányába



bejárat kapubejárat alatti tárolóhoz



kapubejárat alatti tároló





fa fallal leválasztott teakonyha - közös fővízmérő



fa fallal leválasztott WC



utcai raktár- közös gáz- és szennyvízvezeték



utcai raktár – gázvezeték, elektromos kapcsolószekrény



utcai raktár – gázvezeték



hátsó raktár (39,85)



hátsó raktár



hátsó raktár a utcai raktár felé

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bonyhádi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/225165/2022

2022.07.11

BUDAPEST VII.KER.

Beltérület 33407/0/A/1 helyrajzi szám

1071 BUDAPEST VII.KER. Dembinszky utca 8. pincszint. ajtó:l.

I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	157	0 0	678/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 88091/5/2007/07.02.23

2.

Társasház

Az alapító okirat szerint hosszátartozó mellékhelyiségek.

I.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37156/1996./02.15./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

I.R.E.S.Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

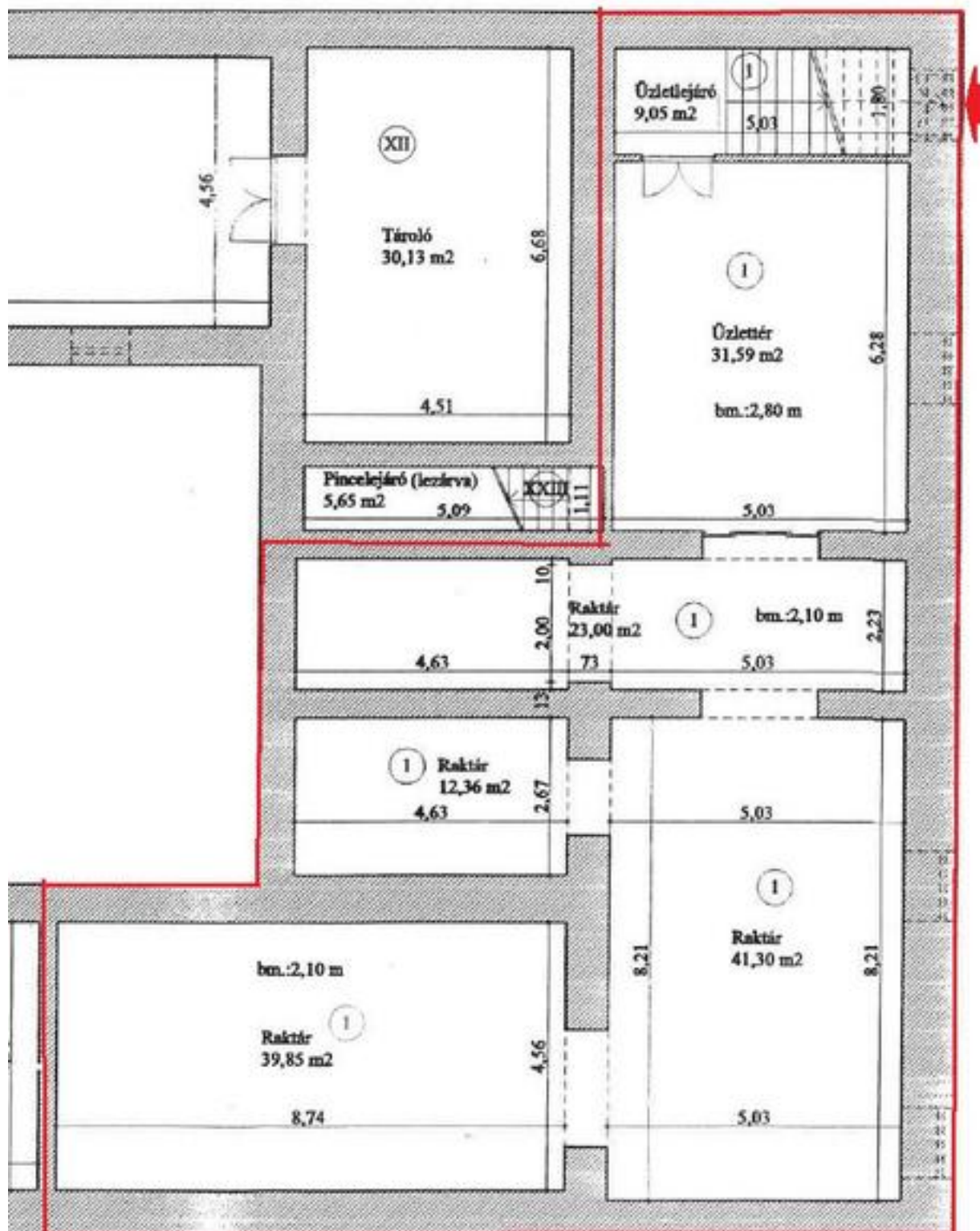
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



1071 Budapest,
Dembinszky u. 8. sz. alatti
Társasház
Egységes szerkezetű
Alapító Okirata

Jelen alapító okiratot szerkesztette és ellenjegyezte:
Dr. Krisztián Zoltán Ügyvédi Iroda
Dr. Krisztián Zoltán ügyvéd
1052 Budapest, Kristóf tér 3.



I

A.

Általános rendelkezések

Alulírottak, mint a Budapest VII. kerületi, 33407 hrsz. alatt felvett, a természetben 1071 Budapest, Dembinszky u. 8. sz. alatti Társasház tulajdonostársai a 2006. augusztus 09.-én megtartott társasházi közgyűlés 2/2006.08.09. határozata alapján 100,0 %-os tulajdoni aránnyal a Társasház alapító okiratát a 2003. évi CXXXIII. tv. 10.§ (3) bek.-e alapján módosítottuk. Az alábbiakban határozzuk meg a módosított alapító okirat szövegét, **dőlt betűvel** jelezve a változásokat.

Jelen alapító okirat rendelkezései szerint, a társasház C. pontban felsorolt egységei, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban helyiség) – a B. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - külön tulajdonba kerülnek. A mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény közös tulajdonra vonatkozó szabályai a társasházakra vonatkozó jogszabályi rendelkezések (jelenleg = 2003. évi CXXXIII. tv.), valamint jelen alapító okirat rendelkezései szabályozzák.

B.

Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a használatbavételi engedélyen feltüntetett, illetve a mellékelt alaprajzon körülírt telek, pincehelyiség és egyéb építményrészek, berendezések és felszerelések a következők szerint:

- I. 953 m2 területű telek.
- II. Alapok, felmenő teherhordó szerkezetek, kitöltő és határoló falak.
- III. Közbenso födémek és erkélylemezek burkolatok nélkül, zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelése.
- IV. Fedélszerkezet tetőhéjazattal.
- V. Független csatornák, lefolyócsövek, bádofedések.
- VI. Külső és belső homlokzatok, a közös területek és helyiségek felületképzése, azok tartozékai és nyílászárói.
- VII. Lépcsőházi vakolatok, lépcsőszerkezetek, függőfolyosók, pihenők burkolatai és korlátai.
- VIII. Víz alap- és felszálló vezeték, azok elzárószereivényei, a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeinek bekötéséig. A közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai.
- IX. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek csatlakozásáig. A közös helyiségek lefolyócsövei és berendezési tárgyai. Csapadékvíz elvezető vezeték és tartozékai.

2

- X. Elektromos vezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig. A közös tulajdonú helyiségek és területek elektromos vezetékei és szerelvényeik.
- XI. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig.

Pince:

XII.	Tároló	30.13 m ²
XIII.	Tároló	50.34 m ²
XIV.	Tároló	27.54 m ²
XV.	Tároló	5.42 m ²
XVI.	Pincelejáró	7.04 m ²
XVII.	Közlekedő-tároló	17.87 m ²
XVIII.	Pincerekesz	1.53 m ²
XIX.	Tároló	12.30 m ²
XX.	Tároló	10.36 m ²
XXI.	Tároló	13.19 m ²
XXII.	Tároló	108.12 m ²
XXIII.	Pincelejáró (lezárva)	5.65 m ²

Összesen: 289.49 m²

Földszint:

XXIV.	Melléklépcsőház	8.73 m ²
XXV.	Tároló	6.01 m ²
XXV/A.	Közös WC	0.92 m ²
XXVI.	Légudvar	13.14 m ²
XXVII.	Hátsó kapubejáró	25.66 m ²
XXVIII.	Légudvar	6.30 m ²
XXIX/A.	Légudvar	1.74 m ²
XXX.	Főlépcsőház	6.00 m ²
XXXI.	Kapubejáró	29.35 m ²
XXXI/A.	Belépő	0.87 m ²
XXXII.	Belső udvar	197.80 m ²

Összesen: 296.52 m²

I. emelet:

XXIX/B.	Légudvar	2.64 m ²
XXXIII.	Légudvar	3.42 m ²

UPB *Rue*

3

XXXIV. Légudvar	0.92 m ²
XXXV. Melléklépcsőház	11.39 m ²
XXXVI. Függőfolyosó	64.20 m ²
XXXVII. Főlépcsőház	13.01 m ²
Összesen:	95.58 m²

II. emelet:

XXXVIII. Melléklépcsőház	11.39 m ²
XXXIX. Függőfolyosó	64.20 m ²
XL. Főlépcsőház	13.34 m ²
Összesen:	88.93 m²

C.**Külön tulajdon**

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül - az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) - mindaz a szerkezeti elem, amely a külön tulajdonban lévő helyiségek szerves részét képezi és nincs a B. pontban felsorolva.

A fent hivatkozott, külön tulajdonba kerülő szerkezet elemek különösen a következők: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat - a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt - az alábbiak szerint illeti meg:

1./ Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt Bp. VII. ker. 33407/0/A/1 hrsz. alatt telekkönyvezett, természetben a Bp. VII. ker. Dembinszky u. 8. sz., pincszinten elhelyezkedő 157 nm alapterületű üzlettér, 4 raktár, üzletlejárati helyiségekből álló üzlet megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **678/10.000** tulajdoni hányad tartozik.

5. sz.

2./ A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt Bp. VII. ker. 33407/0/A/2 hrsz. alatt telekkönyvezett, természetben a Bp. VII. ker. Dembinszky u. 8. sz. fszt.-en elhelyezkedő 20 nm alapterületű üzlettér helyiségből álló üzlet megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **86/10.000** tulajdoni hányad tartozik.

6. sz.

9

A társasház neve: Dembinszky u. 8. Társasház.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

A külön tulajdonban lévő öröklakás, és a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése esetén a tulajdonostársakat nem illeti meg az elővásárlási jog.

F.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni a Fővárosi Kerületek Földhivatalához.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a 2003. évi CXXXIII. tv-ben foglaltak az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, ill. azok jogutódaira.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

A tulajdonostársak jelen módosított Alapító Okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásokkal meghatalmazzák a Dr. Krisztián Zoltán Ügyvédi Irodát (székhely: 1052 Budapest, Kristóf tér 3.) dr. Krisztián Zoltán ügyintézésére mellett.

Budapest, 2006. augusztus 09.


 Pethő Zoltán
 Pethő Ingatlanszervíz Bt.
 1071 Bp. Dembinszky u. 8.
 Adószám: 20981273-3-42
 Közös képviselő


 Bp. VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata
 Eladó


Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem (Budapest, 2006. augusztus 09.):


 Dr. Krisztián Zoltán
 Ügyvéd
 11-1052 Budapest,
 Kristóf tér 3.
 Telefon: 327-09-76
 327-09-77
 Telefax: 327-09-75