

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

1024 Budapest, Keleti Károly utca 12. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő

13291/0/A/2 helyrajzi számú albetét,

természetben

Ü Z L E T H E L Y I S É G

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. június 15.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2022. június 15.
Az értékbecslés hatálya:	2022. szeptember 15.
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:	üzlethelyiség
Az ingatlanok címe:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 12. (13291/0/A/2 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 65 m ²
Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Rózsadomb és Országút városrészek határán, a Keleti Károly utca és Bimbó út kereszteződésénél, a Mechwart ligetnél fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség. A szűkebb környék a II. kerület igazgatási központja, számos irodaházzal, a Mechwart liget közvetlen közelében. Az ingatlan a Keleti Károly utca Bimbó úti kereszteződésénél, a Mechwart ligettel szemközt fekszik. A közvetlen környezet zártosú beépítésű, P+F+5 szintes lakóépületekkel, de itt található a Statisztikai Hivatal és II. Kerületi Önkormányzat épülete is. A Keleti Károly utca felett már a Rózsadomb kezdődik. Az utcák fásítottak, és elszórtan összefüggő zöldfelületek is találhatóak. A keleti Károly utca a Margit körút felé egyirányú forgalomszervezésű. A társasház zártosú beépítésben álló, társasház az 1930-as években épülhetett, pince, földszint, 5 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű nyeregtetővel fedett épület. Az épület – a telek alakját követve - paralelogramma alaprajzú, az emeleteken lakások helyezkednek el (szintenként 2 db, a földszinten 1db, összesen 11 db), a földszinti két üzlethelyiségben egy szépségszalonn és egy bisztró működik. Az épület homlokzatai felújított állapotban vannak. Az épület szintjeit egy kétkarú lépcső és egy felújított személylift köti össze (Schindler). A társasház közös terei jó állapotban vannak. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetőek. A gáz nem került bekötésre. Az üzlethelyiség közvetlen utcai bejáratú, a társasház földszintjének keleti részét foglalja el, 1 nagyméretű, nyitható utcai portállal és egy bejáratall rendelkezik. Az üzlet nyújtott alaprajzú, utcafrontja cca. 6,0 m-es, mélysége kb. 15 m. Az üzlet utcai és középső részét, fogyasztótér és pult foglalja el, míg az udvari részen egy konyha és kétnemű WC található. A vizsgált ingatlan aktuális állapota, a bérlő tájékoztatás szerint, bérlői felújítás eredménye: a padozat mázas kerámiával illetve greslappal burkolt, a falak gipszkarton burkolatot kaptak, melyek vakoltak festettek, helyenként tapétázottak, illetve az utcai térben zöldfalat alakítottak ki, melynek növényei a vizsgálat idejére részben kipusztultak. A fogyasztótér portálja teljesen kinyitható, ami egyszerűsíti az önkormányzattól bérelhető terasz használatát. A gépészet korszerűsített, a hőleadás radiátoros, elszívás, beépített légtechnika nincs, a használati melegvizet a mosdóblokkba telepített villanybojler állítja elő. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 90-95 %-os.	

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR=385 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	59 000 000 Ft	153 947 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	57 000 000 Ft	148 052 EUR
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	59 000 000 Ft	153 947 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2022. június 15.

.....
dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő

.....
Tóth Péter
okl. építész mérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő, ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy készítse el a 1024 Budapest, Keleti Károly u. 12. (13291/0/A/2 hrsz.) forgalmi értékbecslését.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. május 24
- értékelés zárása 2022. június 15.
- értékelés hatálya 2022. szeptember 15. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt a tulajdonos képviselője nem, a bérlő azonban részt vett. A bérlő a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést. Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretdatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Rózsadomb és Országút városrészek határán, a Keleti Károly utca és Bimbó út kereszteződésénél, a Mechwart ligetnél fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.03.23)

cím:	1024 Budapest, Keleti Károly u. fszt.
helyrajzi szám:	13291/0/A/2
terület (m ²):	65
helyiség típusa:	üzlethelyiség
közös tulajdoni hányad	694/10 000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A szűkebb környék a II. kerület igazgatási központja, számos irodaházzal, a Mechwart liget közvetlen közelében. Az ingatlan a Keleti Károly utca Bimbó úti kereszteződésénél, a Mechwart ligettel szemközt fekszik. A közvetlen környezet zárt sorú beépítésű, P+F+5 szintes lakóépületekkel, de itt található a Statisztikai Hivatal és II. Kerületi Önkormányzat épülete is. A Keleti Károly utca felett már a Rózsadomb kezdődik. Az utcák fásítottak, és elszórtan összefüggő zöldfelületek is találhatóak. A keleti Károly utca a Margit körút felé egyirányú forgalomszervezésű.

A környék tömegközlekedési eszközzel könnyen megközelíthető: mind a Széll Kálmán téri csomópont (M2 metró, 4, 6 59, 61 villamosok, számos BKK buszjárat), mind a Széna tér 800 m-en belül található, így 5 perc gyaloglással, vagy villamossal elérhető. A környéken elérhető közlekedési kapcsolatok gyakorlatilag összeköttetést biztosítanak a város minden része felé. Gépkocsival a Bimbó út felől érhető el az ingatlan. A parkolás közterületen korlátozott számban, de lehetséges, a terület, a fizető parkolási övezet része.

3.3. A társasház

A társasház zártos beépítésben álló, társasház az 1930-as években épülhetett, pince, földszint, 5 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű nyeregtetővel fedett épület. Az épület – a telek alakját követve - paralelogramma alaprajzú, az emeleteken lakások helyezkednek el (szintenként 2 db, a földszinten 1db, összesen 11 db), a földszinti két üzlethelyiségben egy szépségszalon és egy bisztró működik. Az épület homlokzatai felújított állapotban vannak. Az épület szintjeit egy kétkarú lépcső és egy felújított személylift köti össze (Schindler). A társasház közös terei jó állapotban vannak.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetőek. A gáz nem került bekötésre. A társasházban központi hőellátórendszer működik, a hmv előállítás azonban az albetétben belül történik.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 1 (fszt)
- hasznos alapterület: 65 m²
- jellemző belmagasság: 3,2 m

Az ingatlan közvetlen utcai bejáratú, a társasház földszintjének keleti részét foglalja el, 1 nagyméretű, nyitható utcai portállal és egy bejáratral rendelkezik. Az üzlet nyújtott alaprajzú, utcafrontja cca. 6,0 m-es, mélysége kb. 15 m. Az üzlet utcai és középső részét, fogyasztótér és pult foglalja el, míg az udvari részen egy konyha és kétnemű WC található. A helyiségről rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerint a területek a következők szerint alakulnak.

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		üzlet	egyéb	üzlet	egyéb
		m2	m2	m2	m2
13291/0/A/2		65,76		65,00	
üzlettér	kerámia	56,16			
konyha	greslap	5,59			
mosdó-WC	greslap	4,01			
összesen		65,76		65,00	

A vizsgált ingatlan aktuális állapota, a bérlő tájékoztatás szerint, bérlői felújítás eredménye: a padozat mázas kerámiával illetve greslappal burkolt, a falak gipszkarton burkolatot kaptak, melyek vakoltak festettek, helyenként tapétázottak, illetve az utcai térben zöldfalat alakítottak ki, melynek növényei a vizsgálat idejére részben kipusztultak. A fogyasztótér portálja teljesen kinyitható, ami egyszerűsíti az önkormányzattól bérelhető terasz használatát. A gépészet korszerűsített, a hőleadás radiátoros, elszívás, beépített légtechnika nincs, a használati melegvizet a mosdóblokkba telepített villanybojler állítja elő.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei jó állapotban vannak, gazdaságosan üzemeltethetőek.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 90-95 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az ingatlant a tulajdonos önkormányzat bérbeadással hasznosítja, abban a bérlő egy bisztró / kávézó helyiséget alakított ki. A bérleti szerződést nem bocsátották rendelkezésünkre.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása az aktuális állapot szerint, vendéglátó célra képzelhető el, de alkalmas nagy ügyfélforgalmat bonyolító iroda, vagy más profilú üzlethelyiség elhelyezésére is.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
jelentős gyalogosforgalom	kereskedelmi szempontból előnytelen alaprajz (keskeny utcafront)
park és intézmények közelsége	
jó állapot, többcélú hasznosíthatóság	
Lehetőségek	Kockázatok

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Az elmúlt időszak gazdasági eseményeit a világméretű koronavírus-járvány (COVID-19) határozta meg leginkább. 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként ráta meg mind a hazai, mind a globális gazdaságot. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A 2022 nyaráig 5 hullámban jelentkező pandémia újabb hullámai már nem szükségszerűen vezettek korlátozásokhoz a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően, így a későbbi hullámok gazdasági hatásai már jóval mérsékeltebbek voltak. A hazai gazdaság változását az alábbi táblázatban foglaltuk össze.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0

Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68

Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére – 2015-2020 között folyamatosan javult, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780 millió M eurót, ami 2010 óta az eddigi rekordot jelenti. A pandémia alatt a befektetési volumen is visszaesett 2021-ben ennek nagyságrendje 1 170 millió euró volt.

Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett. Az irodai szegmensben a növekedés átmenetinek bizonyult, 2021 Q2-re visszakorrigált 5,25%-ra, míg a retail piac mindkét szegmensében a 2020 Q2 negyedéves magas szinten maradtak a hozamok. A COVID időszak abszolút nyertese a raktár-logisztika szektor, ahol egy minimális hozamemelkedést követően látványos hozamcsökkenés volt regisztrálható, aktuálisan már 6,00% alatt van a prime hozamszint a szektorban. A prime yield szintek COVID időszak alatti alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL). A

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q4	2021Q3	2021Q4
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,25%	5,75%

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világgazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása esetén növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadásra is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan értékét a jelenlegi hasznosítás alapján két részre bontott iroda/üzlethelyiséggé határozzuk meg.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan közepesen erős gyalogosforgalmú út mentén fekvő, kis méretű, felújított állapotú, földszinti, utcai bejáratú, üzlethelyiség a főváros II. kerületének belvárosi részén. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez II. kerületi önálló utcai üzlethelyiségek a legalkalmasabbak. Az ingatlan szabadpiaci értékesítésre alkalmas, a potenciális vásárlók köre nem szűkül le az épületben tulajdonnal rendelkezőkre.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos kínálati ár számításánál a pincék/szuterén helyiségek és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület -ár eFt/m ²
üzlethelyiségek (adásvételi, kínálati árak) 2021/22						
Bp. II. Keleti K. u. 32. (2022.06)		102	földszinti, utcai bejáratú, nyújtott alaprajzú, üzlet és lakás összenyitásával kialakított egység, felújítandó állapotban (régiségbolt)	89,8		(880)
Bp. II. Buday L. u. 14. (2022.06)		72	földszinti, utcai bejáratú, nagy portállal rendelkező, újszerű állapotú, üzlethelyiség, (szépségszalon)	59,9		(832)
Bp. II. Csalogány u. 53. (2022.01)		20	földszinti, utcai bejáratú, nagy portállal rendelkező, részlegesen felújított, részben galériázott üzlethelyiség,		15,2	<u>760</u>
Bp. II. Margit krt. 12. (2021.12)		70	földszinti, utcai bejáratú, 3 nagy portállal rendelkező, felújított, részben galériázott üzlethelyiség, a körút egyirányú szakaszán		48,87	<u>698</u>
Bp. II. Frankel Leó u. 11. (2021.11)		52	földszinti, utcai bejáratú, nagy portállal rendelkező, felújítandó állapotú, önállóan nem közművesített üzlethelyiség, WC nélkül, szomszédos üzlettel egybenyitva		32,76	<u>630</u>

Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzlet rész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem

szükséges.

- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **A szakipari és gépészeti kialakítással** kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- **A befoglaló épület** szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állagú épületeket.

			Vizsgált	Összehasonlító adat				
				1.	2.	3.	4.	5.
Település			Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.
Utca, hrsz.			Keleti Károly	Keleti Károly	Buday L.	Csalogány	Margit krt.	Frankel Leó
Hátszám			12.					
Telek terület	m2		0	0	0	0	0	0
Épület összterület	m2		65	102	72	20	70	52
Ebből pince	33%	m2	0,0	0	0	0	0	0
Ebből galéria	66%	m2	0	0	0	0	0	0
Ebből földszinti üzlettér	100%	m2	65,0	102	72	20	70	52
Redukált terület			65	102	72	20	70	52
Kínálati ár	eFt			89 800	59 900			
Értékesítési ár	eFt					15 200	48 870	32 760
Dátum				2022.06	2022.06.	2022.01.	2021.12.	2021.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2		760,096	880,39	831,94	760,00	698,14	630,000
Kínálati korrekció				-5%	-5%	0%	0%	0%
üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos érték	eFt/m2		742,973	836,373	790,347	760,000	698,143	630,000
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%					
mikrokörnyezeti jellemzők			100%		10%	10%	10%	
megközelítés, gyalogos forgalom			100%	5%	10%	5%	10%	
épületen belüli elhelyezkedés			100%					
közművek			100%					
méret			100%	5%		-5%		
épületszerkezet			100%					
szakipar			100%	5%	-5%	5%	10%	20%
épületgépészet			100%	5%		5%		15%
építészeti karakter/befoglaló ép			100%					
funkció, alaprajz			100%				-5%	-5%
alternatív hasznosítás			100%					
bővítési lehetőség			100%					
galéria			100%					
egyéb (bérleti szerződés)			100%					
Korrekció mértéke				120%	115%	120%	125%	130%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2			1 003,647	908,899	912,000	872,679	819,000
Súly			5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2		903,245					
Becsült érték	Ft		58 710 924					

**Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 59,0 M Ft.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. 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. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Üzlethelyiségek (bérleti díjak)						
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		86 80 0 P 74 F 12 G	Frankel Leó és Bodrog utca sarkán, közvetlen utcai bejárattal és nagy portálokkal rendelkező, nagy belmagasságú, részben galériázott, teljesen felújított üzlethelyiség	450,0	5232 5625	(14,9) (16,1)
Budapest, II. Margit krt. 36. (2021.05)		173 146 F 27 G	közvetlen utcai bejárattal és 2 utcai portállal rendelkező nagy belmagasságú, udvari részén galériázott jó állapotú, földszinti üzlethelyiség	858,5	4963	(14,18)
Budapest, II. Margit utca 2. (2020.08)		92 92 F	közvetlen utcai bejáratú, földszinti két portállal és egy bejárattal rendelkező, nagy belmagasságú üzlethelyiség	454,0	4935	(14,1)
Budapest, II. Kis Rókus utca 3. (2022.05)		175 73 F 102 P	közvetlen utcai bejáratú, földszint és alagsor elosztású, iroda bemutató terem teljesen felújított állapotban	800,0	4571	(13,1)
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		156	közvetlen utcai bejárattal és 2 utcai ablakkal rendelkező alagsori (8 lépcsőfok) iroda/üzlethelyiség, teljesen felújítva	500,0	3205	(9,2)

Bérleti bevételek

- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Mindezek alapján az üzlethelyiség esetében 15,0 EUR/m²/hó, nettó bérleti díjat vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 80-90% közötti lehet, tekintettel a lokációra, a teljes időszakra 90%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 1,0%-ra becsültük (arra is tekintettel, hogy a kialakítás részben a bérlő feladata)
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,15%-ban határoztuk meg;
- a területben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m²/év,

Az északi ingatlanrész felújítandó állapota miatt, a bérbeadáshoz feltétlenül szükséges ráfordítások költségével, mint kezdeti ráfordítással számolunk.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Prémium kereskedelmi ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országos belüli elhelyezkedés	
	Városos belüli elhelyezkedés	1,00%
0,50%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	
0,50%	6,50%	1,00%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	6,50%	

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált
								éves bevétel
			1 EUR=	385,0 Ft				
13291/0/A/2	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL								4 054 050
üzlethelyiség	65,0	65,0	15,0	5 775	975	375 375	90,0%	4 054 050
II. KÖLTSÉGEK								343 850
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	65,0			300 000	6,33	2 438	0,15%	29 250
Közös költség	(üresedési időszak)			200	33,77	13000	10,00%	15 600
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	65,0			300 000	42,21	16 250	1,00%	195 000
Építményadó	65,0			1 600	22,51	8 667		104 000
III. EREDMÉNY								3 710 200
Tőkésítési ráta							6,50%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK				878 154		57 080 000		

Az ingatlan, együttes, piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 57,0 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.4. Végső, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	59 000 000	153 247
Hozadéki értékelés	0%	57 000 000	148 052
Egyeztetett érték , kerekítve		59 000 000	153 247

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan, együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
59,0 M Ft,
azaz
ötvenkilencmillió forint.**

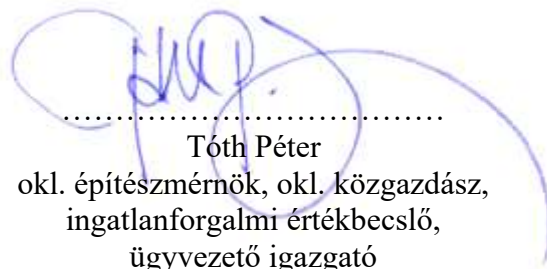
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2022. június 15.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/140552/2022

2022.03.23

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13291/0/A/2 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 12. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	65	0 0	694/10000	magán
---------------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 48265/3/2009/08.06.05

2. bejegyző határozat: 137544/1990/1990.12.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

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

XU - 266/2012
Ingatlan Portfólió Kft.
1109 - 5 (Haf. idő)

Keleni Károly u. 12.

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

① FSZ. JOBB OLDALI BÉRL. ALAPTERÜLETE: 18,21 M²
BÉRLŐ: ENERGIA KOOPERÁCIÓS GMK.

② FSZ. BAL OLDALI BÉRL. ALAPT. 64,78 M²
BÉRLŐ BUDAI FODRÁSZ SZÖVETKEZET

③ FSZ. 1 SZ. ALATTI LAKÁS AT. : 33,15 M²
BÉRLŐ: BÖSZE SÁNDORNÉ

II. KAPUALJ AT. : 28,89 M²

III. LÉPCSŐHÁZ AT. : 15,14 M²

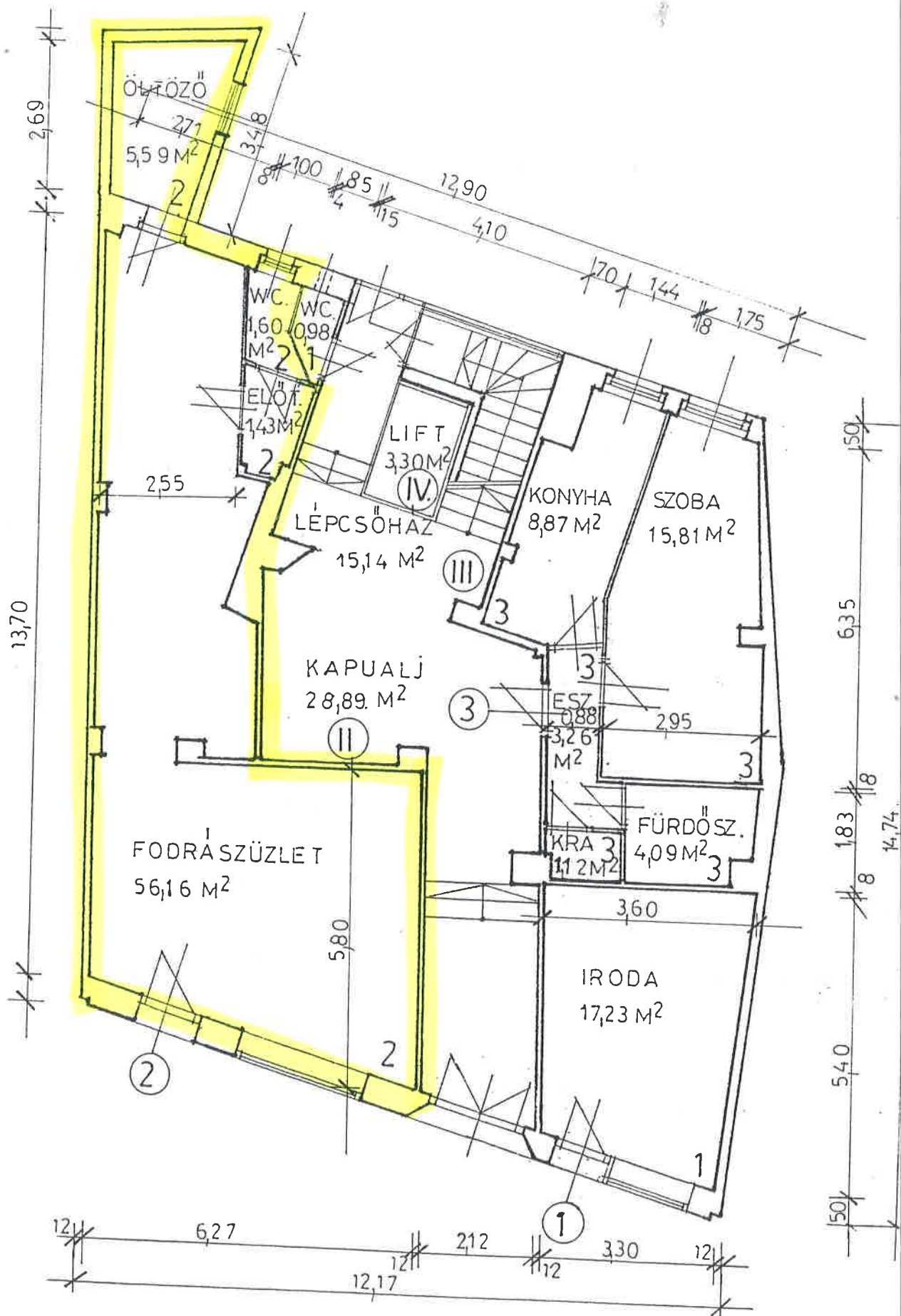
IV. LIFT AT. : 3,30 M²

FELMÉRÉSI TERV M = 1:100

BR. II. KELETI K. U. 12.

FELMÉRTE: BLASCHKE HENRIKNÉ
ÉP. ÜZEMM. É-3-01-448
1034.BP. KENYERES U. 41.

Bfue!



Alapító Okirat olyan 11 lakásos és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiséges lakóépületről, mely lakóépületet az Ingatlankezelő Vállalat a 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet végrehajtásaként társasházzá alakítja át elidegenítés céljára.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Főv.II.ker.Ingatlankezelő Vállalat a 4059. számú tulajdoni lapon 13291.hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest,II.ker.Keleti Károly u.12.szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan, mint az ingatlan kezelője, a Bp.II.ker.Ingatlankezelő Vállalat a 32/1969.(IX.30.) Korm.sz.rendelet 2.§. (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.sz. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. KÖZÖS TULAJDON

1. A Tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatti terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I.	Telek	407 m ²
II.	Kapualj	20,89 m ²
III.	LHSZ.fsz.-padlásig	112,71 m ²
IV.	Lift.fsz.-V.em.	19,80 m ²
V.	Angol aknák.	4,40 m ²
VI.	Lift gépház alsó-felső	17,80 m ²
VII.	Közlekedő (pince)	6,90 m ²
VIII.	Mosókonyha	11,01 m ²
IX.	WC.	2,91 m ²
X.	Pincék.	42,50 m ²
XI.	Árammérő helyiség.	10,90 m ²
XII.	Előtér.	12,11 m ²
XIII.	Gázfogadó.	4,41 m ²
XIV.	Kazánház.	27,31 m ²
XV.	Világító udvarok.	6.- m ²
XVI.	- " -	6,30 m ²
XVII.	Padlástér.	104,24 m ²
XVIII.	Alap- és felmenőfalak, kémények, pillérek, kiváltók, áthidalók, födémek, erkélylemezek, homlokzati nyílászárók,	

- XIX. Víz alap- és felszállóvezetékek, vízóra aknával a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig,
- XX. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- XXI. Elektromos fővezeték az elosztószekrénnel, a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig,
- XXII. Gázvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.

A közös tulajdonjog a földrészlet (telek) és az itt felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes társasházöröklakások mindeki tulajdonosát a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti.

Fentiek alapján az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képezik általában mindazok a szerkezetek, beépített szerelvények és létesítmények, amelyek a lakás határoló falakon belül nyertek elhelyezést és szerkezeti egységükben az öröklakást alkotják. Ide értendők a külön illetőségek belső határfalának része, a homlokzati falak vakolása, a lakás területén lévő nyílászárószerkezetek.

2. A közös tulajdon 1000/1000 tulajdoni hányad.

3. KÜLÖN TULAJDON

Az egyes öröklakások leírása után feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt közös földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszereléseivel az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával -.

1. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 1. számmal jelölt földszinten lévő üzlethelyiség, mely áll, üzlethelyiségből, WC-ből 18 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 22/1000 tulajdoni hányad.
2. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 2. számmal jelölt földszinten lévő üzlethelyiség, mely áll, üzlethelyiségből, öltözőből, WC-ből, előtérből 65 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 78/1000 tulajdoni hányad.
3. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 3. számmal jelölt földszint 1.szám alatti, szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 40/1000 tulajdoni hányad.

4. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 4.számmal jelölt I. emelet 1. szám alatti, szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 56 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1,20 m² és 4,30 m² (2 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 70/1000 tulajdoni hányad.
5. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 5.számmal jelölt I. emelet 2. szám alatti, 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 79 m² alapterülettel a hozzá tartozó 1,15 m² és 9,97 m² (5 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 102/1000 tulajdoni hányad.
6. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 6.számmal jelölt II. emelet 1.szám alatti, szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 56 m² alapterülettel a hozzá tartozó 1,20 m² és 4,30 m² (2 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 70/1000 tulajdoni hányad.
7. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 7. számmal jelölt II. emelet 2.szám alatti, 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 79 m² alapterülettel a hozzá tartozó 1,15 m² és 9,97 m² (5 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 102/1000 tulajdoni hányad.
8. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 8.számmal jelölt III. emelet 1.szám alatti, szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 56 m² alapterülettel a hozzá tartozó 1,20 m² és 4,30 m² (2 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 70/1000 tulajdoni hányad.
9. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 9.számmal jelölt III. emelet 2. szám alatti, 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 79 m² alapterülettel a hozzá tartozó 1,15 m² és 9,97 m² (5 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 102/1000 tulajdoni hányad.
10. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 10.számmal jelölt IV. emelet 1.szám alatti, szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 56 m² alapterülettel a hozzá tartozó 1,20 m² és 4,30 m² (2 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 70/1000 tulajdoni hányad.
11. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 11.számmal jelölt IV. emelet 2. szám alatti, 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 79 m² alapterülettel a hozzá tartozó 1,15 m² és 9,97 m² (5 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 102/1000 tulajdoni hányad.
12. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 12.számmal jelölt V. emelet 1. szám alatti, szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 56 m² alapterülettel a hozzá tartozó 1,20 m² és 4,30 m² (2 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 70/1000 tulajdoni hányad.
13. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 12.számmal jelölt V. emelet 2. szám alatti, 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 79 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1,15 m² és 9,97 m² (5 m²) erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból 102/1000 tulajdoni hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Bp.II.ker. Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti /belső/ jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

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

Az épület azon részei, azok a berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségre meilleti a birtoklás, használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fellelphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

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

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát megillető tulajdoni hányadot meghaladó telekrészt vagy épületrészt kizárólagosan használ, a többlet-használat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulását.

5. A közös tulajdonban lévő telkek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I-XXII. sorszám alatt felsorolt telkek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási alapot képeznek a felújítási munkák fedezetének biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások /kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak/ a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt.

A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c./ év közben a terven kívül felmerült munkák elvégzéséről,
- d./ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f./ az alapító okirat módosításáról,
- g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telkek vagy részének hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő tisztségéről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás / felmentvény / elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját / levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb. / a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképeségéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.

A külön tulajdont egy-egy nevezett illeti meg, a döntés hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak szám szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát.

A meghatalmazást írásban kell adni és a közgyűlés elnökének kell átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatát szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges:

- a./ alapító okirat módosításához,
- b./ az ingatlan, épület teljes felújításáról, a teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg. Kizárólagos személyi tulajdon esetében a közgyűlés,
- c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles az egész évi gazdálkodásról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megteríteni.

A közös képviselő megbízatás 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése, valamint mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedés ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat / negyedévenként, félévenként / évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen intézett bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkál-tatója a közös képviselő.

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jegyeztetni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasház-tulajdonra az 1977.évi 11.sz.tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

9. Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás

Ezen Alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Budapest, 1990. Decem ber. 14.

Ellenjegyezte:

.....

M. Juhász Katalin

6. sz. Jogtanácsosi Munkaközösség

6/1. sz. irodája

1082 Budapest, Baross utca 61.

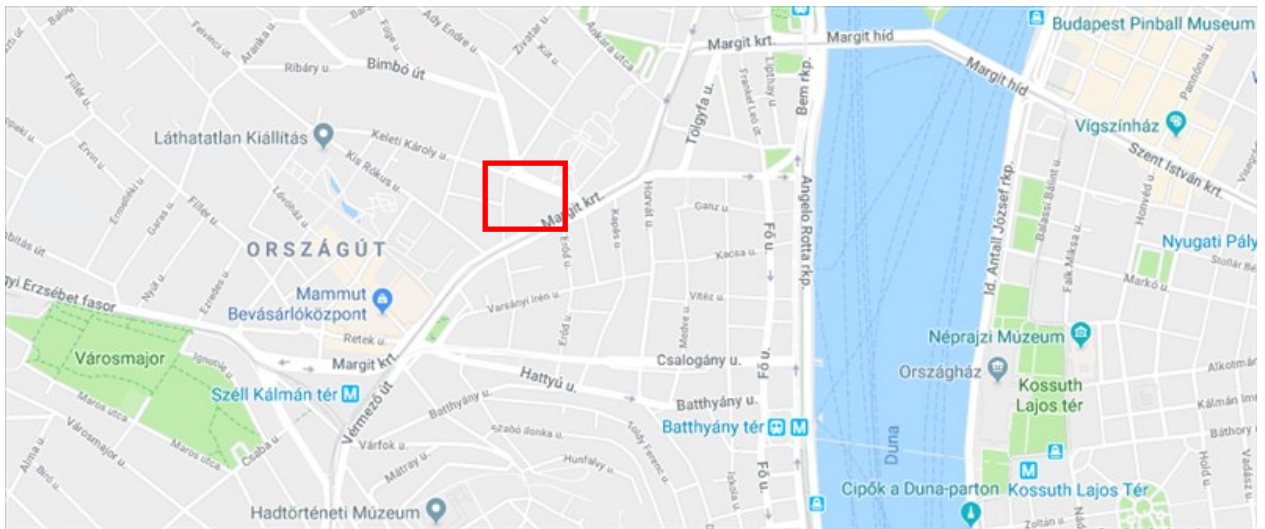
tel.: 134-2787, 134-1505/131.

DR. SKULTÉTI KATALIN jogtanácsos

A Magyar Állam képviseletében
A Főv. II. ker. Ingatlankezelő V.

Vire

.....
Főv. II. ker. Ingatlankezelő
Eldegenítési Iroda



környezet



utcai homlokzat



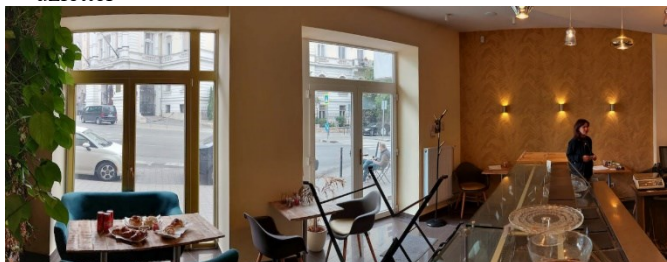
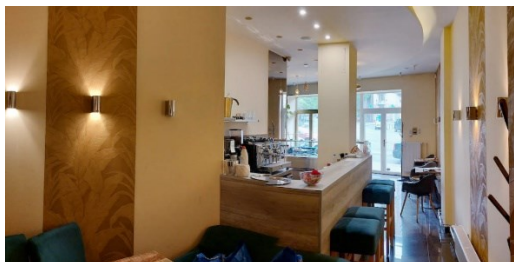
utcai bejárat



üzlettér

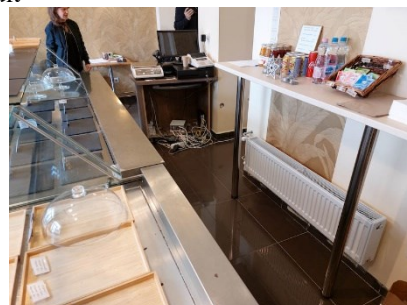
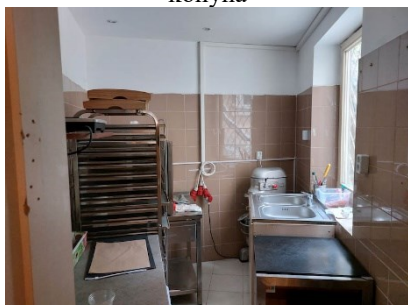


üzlettér



konyha

pult



konyha

mosdó-WC

