

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, Margit krt. 7 sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő
13388/0/A/46 helyrajzi számú albetét,
természetben
Ü Z L E T
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. november 28

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2022. november 28.
Az értékbecslés hatálya:	2023. február 28.
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Üzlet (egyéb helyiség)
Az ingatlanok címe:	1024 Budapest, Margit krt. 7. (13388/0/A/46 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 385 m ²
Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Margit körút Margit utcai kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti és galériaszinti üzlethelyiség, az üzletből és önálló utcaszinti bejáraton át is megközelíthető. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, kórházzal, századfordulós lakóépületekkel, a Mechwart téri intézményi központ közelében. A környék sajátja, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Margit körút mentén zártan beépítésben állnak, míg nyugatabbra már szabadon álló, kis társasházak, villák jellemzik a beépítést (Rózsadomb). A közelben található a Szt. Lukács Gyógyfürdő is. A körút a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 4-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Margit körút a terület fontos feltáró útja, erős gépjárműforgalommal, illetve élénk tömegközlekedéssel (fonódó villamos, 4-es és 6-os villamosok). A társasház 1904-ben Málnai Béla tervei alapján Politzer-bérház. Az épült zárt udvaros, pince, földszint, 4 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, kombinált magastetővel fedett és összesen 41 lakást, 3 üzletet, 3 irodát és 4 egyéb helyiséget, valamint 1 raktárat tartalmaz. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak. A századfordulós bérház utcai tereiben 1907-től a Held nyomda és a Stangl cukrászda üzemelt. A vizsgálat idején a földszinti terekben Vasedény üzlet működött. A földszinti tér két bejáratú, egy Margit körúti főbejáratú és egy Margit utcai gazdasági bejáratú rendelkezik. A földszint Margit körúti frontján ügyfélfelületet, a Margit utcai részen áruátvevőt és irodát alakítottak ki, míg az udvari terekben raktár működik. A Margit utcai térben található az üzlet mindhárom szintjét összekötő lépcsősor, valamint egy teherlift is. A galériaszinten az üzlettér fölött raktárat, az udvari terület fölött mosdó WC és öltöző található. A piceszinti terek két részre osztottak (fallal), a kisebbik rész közvetlenül az üzlet földszintjéről megközelíthető, itt kazánház és kis raktárat, valamint a teherlift gépészeti helye el. A pincészet egyéb terei (korábbi óvóhely) a Margit utcáról közvetlenül lépcsősoron keresztül közelíthetők meg, itt két egymásból nyíló raktárhelyiség található, a Margit körúti terek alatt. A helyiség műszaki állapota eltérő, hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva, összességében 80-85 %-os.	

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR=405 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	187 000 000 Ft	461 728 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	171 000 000 Ft	422 222 EUR
Költség alapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	187 000 000 Ft	461 728 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."		

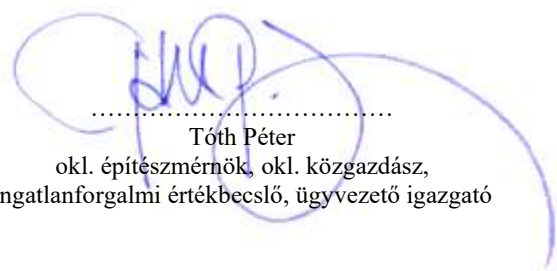
Egyéb megjegyzések

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. november 28.



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 határozza meg a 1024 Budapest, Margit krt. 7. szám alatti belső 3 szintes üzlethelyiség (13388/0/A/46 hrsz.) forgalmi értékbecslését.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. augusztus 8.
- értékelés zárása 2022. november 28.
- értékelés hatálya 2023. február 28. (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 (2022.08.18);
- alaprajz (földszint és pinceszint)
- társasházi alapító okirat

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 eszökhöz 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 méretadatokat 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

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Margit körút Margit utcai kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti és galériaszinti üzlethelyiség, az üzletből és önálló utcaszinti bejáraton át is megközelíthető pinceszinti térrel.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.08.18)

cím:	1024 Budapest, Margit krt. 7 földszint
helyrajzi szám:	13388/0/A/46
terület (m ²):	385
helyiség típusa:	egyéb helyiség
közös tulajdoni hányad	385/5 487
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 vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső részén, a Margit körút Mecset utcai kereszteződésénél helyezkedik el. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, irodaházzal, kereskedelmi létesítménnyel (Mammut I és II.), a közeli Mechwart tér a kerületi intézményi központja. A környék sajátja, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: az épületek a Margit körút mentén zártan beépítésben állnak, míg északabbra és nyugatra már szabadon álló, kis társasházak, villák jellemzik a beépítést. A terület a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 1-3 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A Margit körút fontos közlekedési útvonal, erős gépjárműforgalommal, illetve a közeli Margit körúton élénk tömegközlekedéssel (4-es és 6-os villamosok).

A környék megközelítési lehetőségei jók: a 4-6-os villamosok „Margit híd budai hídfő” megállója cca. 200 m-re van a vizsgált ingatlantól, a 11 és 111-es buszok Mechwart téri megállója is elérhető 5 perces sétával. Az ingatlan gépkocsival a Margit körút felől közelíthető meg, nagy probléma azonban a parkolás, mivel a Margit körút mentén nincsenek kialakítva parkolóhelyek, így parkolás csak a Mecset utcában van lehetőség. Napközben parkolóhelyet találni nehéz, annak ellenére, hogy a közterületi parkolás munkanapokon csak díjfizetés ellenében lehetséges.

3.3. A társasház

A társasház 1904-ben Málnai Béla tervei alapján Politzer-bérház. Az épült zárt udvaros, pince, földszint, 4 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, kombinált magastetővel fedett és összesen 41 lakást, 3 üzletet, 3 irodát és 4 egyéb helyiséget, valamint 1 raktárat tartalmaz. A lakások az épület nyitott függőfolyosójáról, illetve az udvarról közelíthetők meg. A szintek összekötését 2 háromkarú lépcsővel biztosították, a fölépcsőházban személylift is működik. Az épület alaprajza a telek alakját követi, zártan kapcsolódik a szomszédos lakóházakhoz. Az épület közös terei átlagos állapotban vannak, utcai homlokzata átlagos, a helyszíni szemle alapján azonnali beavatkozási igény nincs, bár a földszinti udvari falak láthatóan vizesednek.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, gáz, víz és csatorna közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetők.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 3 (pince, földszint, galériaszint)
- hasznos alapterület: 385 m²
- jellemző belmagasság: 2,8 m földszint, 2,2 m galéria, 2,3 m pince

A századfordulós bérház utcai tereiben 1907-től a Held nyomda és a Stangl cukrászda üzemelt. A vizsgálat idején a földszinti terekben Vasedény üzlet működött. A földszinti tér két bejárattal, egy Margit körúti főbejárattal és egy Margit utcai gazdasági bejárattal rendelkezik. A földszint Margit körúti frontján ügyfélféltérrel, a Margit utcai részen áruátvevőt és irodát alakítottak ki, míg az udvari terekben raktár működik. A Margit utcai térben található az üzlet mindhárom szintjét összekötő lépcsősor, valamint egy teherlift is. A galériaszinten az üzlettér fölött raktárat, az udvari terület fölött mosdó WC és öltöző található. A pincszinti terek két részre osztottak (fallal), a kisebbik rész közvetlenül az üzlet földszintjéről megközelíthető, itt kazánház és kis raktár, valamint a teherlift gépészetét helyezték el. A pincszint egyéb terei (korábbi óvóhely) a Margit utcáról közvetlenül lépcsősoron keresztül közelíthetők meg, itt két egymásból nyíló raktárhelyiség található, a Margit körúti terek alatt. 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
13388/0/A/46		369,32	15,50	385,00	
földszint (üzlet)		136,10	0,00		
eladótér	kerámia	87,00			
raktár	kerámia	23,00			
átvevő	kerámia	22,80			
iroda	kerámia	3,30			
galériaszint (üzlet)		128,00	0,00		
raktár, mosdók öltözők	kerámia	128,00			
pinceszint (raktár/korábbi óvóhely)		105,22	15,50		
kazánház	cem. sim.	10,32			
szénraktár	cem. sim.	6,00			
lépcső	cem. sim.		10,50		
lépcső	cem. sim.		5,00		
raktár (közlekedő)	cem. sim.	15,00			
raktár (óvóhely)	cem. sim.	40,80			
raktár (óvóhely)	cem. sim.	33,10			
összesen		384,82		385,00	

Az üzlet burkolatai, szakipari szerkezetei felújítandó állapotúak, a portálok bejáratok üvegezett fémszerkezetek, a burkolatok átlagos színvonalúak az üzlettérben. A fűtést a pinceszinten elhelyezett gázkazán biztosítja, a hőleadás radiátoros, a használati melegvizet villanybojlerrel állítják elő. Az üzlettér klimatizált.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotban vannak, azonban üzemképesek.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az ingatlant bérbeadással hasznosítják, abban Vasedény üzlet működik, a bérleti szerződést nem bocsátották rendelkezésünkre.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása bármilyen kereskedelmi célra, vagy nagy ügyfélforgalmat bonyolító irodaként

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
Jó láthatóság	Felújítandó helyiség
Pince önálló földszinti bejárattal	Három szinten helyezkedik el
Lehetőségek	Kockázatok
Pince és a többi tér külön hasznosítása	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem vezettek ismételt korlátozásokhoz, így gazdasági hatásuk már jóval csekélyebb volt, 2022-re a COVID lecsillapodni látszott. Azonban újabb sokk következett, 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.

2021-2022 évek során a drágulás ütemének erősödése volt jellemző, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. 3. negyedévében is folytatódtak. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig, majd decemberig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent.

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 2022 március 22-én 4,4 %-ra emelkedett. Ezután az MNB Monetáris Tanácsa a HUF árfolyamának végett sorozatos kamatemelésekre kényszerült, minek következtében 2022 szeptemberére az alapkamat 13,0%-ra emelkedett, mindez 415 Ft-ot meghaladó EUR árfolyam mellett. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háború enyhülésével várható.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022F
<i>KSH, Oxford Economics Ltd 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	7,1	4,8
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	8,52	10,04	10,15	2,39	11,23	6,0
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	2,9	2,8	3,0	-7,8	9,6	5,5
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	3,7	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,4	2,8	3,4	3,3	5,1	8,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,9	325,3	351,2	358,5	405,0
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	303,3	395,0
Jegybanki alapkamat (%)	1,35	0,90	0,90	0,90	0,90	0,60	2,40	13,00
Kamatszint BIRS - 10 éves (%)	2,87	2,33	1,73	2,27	1,54	1,55	4,50	5,50

4.2. Ingatlanpiac, ingatlanbefektetések

Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére – 2020-ig folyamatosan javult, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés 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 2019 Q4 negyedéveshez képest magasabb szinten maradtak a hozamok. A COVID időszak abszolút nyertese a raktár-logisztika szektor, ahol egy minimális hozamemelkedést követően látványos hozamcsökkenés volt regisztrálható, aktuálisan már 5,75% alatt van a prime hozamszint a szektorban. A prime yield szintek COVID időszak alatti alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q4	2021Q4	2022Q1
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%	5,50%	5,50%
logisztikai ingatlan	7,00%	6,75%	5,75%	5,75%

Az infláció, illetve a pénzpiaci kamatszintek utóbbi időszakban tapasztalt rohamos emelkedése miatt a fenti hozamszintekben is számottevő emelkedés várható.

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 értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

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 nagy forgalmú főút mentén fekvő, nagy méretű, átlagos (részben felújítandó) állapotú, földszinti, utcai bejáratú, belső 3 szintes, önálló üzlethelyiség a főváros II. kerület belváros közeli részén. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez II. kerületi önálló utcai üzlethelyiségek a legalkalmasabbak, de a nagy alapterületre tekintettel más belvárosi területek is alkalmasak lehetnek. 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 vesszük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
üzlethelyiségek						
Bp. V. Hold utca (2022.11)		763 F:308 G:250 P: 205	Saroképületben két utcafronttal rendelkező, 3 szintes (P:205 m ² , F:308 m ² , G:250 m ²) üzlethelyiség, üzlet/iroda és raktár célokra. Gáz központi fűtés, hűtés, földszint, pinceszint közepes állapot. Nincs bérbeadva, pince utcai megközelítése nem biztosított.	639,0		(837)
Bp., IX. Üllői út (2022.01)		881 F:800 G:36 P:45	Üllői út középső szakaszán, Ludovikával szemközt, 8 portálos utcafronti üzlethelyiség, 800 m ² -földszinti területtel, 36 m ² galériával, 45 m ² pincével. Felújított, bemutatóterem funkció. Nincs bérbeadva..	791,0		(898)
Bp., VI. Dalszínház u. (2021.05)		587 F:391 G:85 P112	Saroképületben két utcafronttal rendelkező, háromszintes (P:112 m ² , F:391 m ² , G: 84 m ²) üzlethelyiség, 2013-tól üres. Üzemképtelen gépészet és elektromosság, teljesen felújítandó. Nincs bérbe-adva, pince önálló utcai megközelítése nem biztosított. Pályázati minimumár	340,0		(579)
Bp. II. Margit krt. (2021.12)		76 F:70 G:6	Az ingatlan, közvetlen utcai bejáratú, 3 impozáns portállal rendelkezik, melyek egyike a bejárat. A helyiség utcai üzlettere téglalap alaprajzú, abban kiszolgálóteret, valamint szeparált műhelyteret, és irodai funkciójú galériát alakítottak ki. (F:70 m ² , G:6 m ²). Levegő hőszivattyús fűtés, felújított állapotú üzletter, cserélt portálokkal (3 db) .		<u>48,87</u>	<u>643</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 üzletrész 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.
Település			Budapest, II.	Budapest, V.	Budapest, IX.	Budapest, VI.	Budapest, II.
Utca, hrsz.			Margit krt.	Hold u.	Üllői	Dalszínház	Margit krt.
Hátszám			7				
Telek terület		m2	0	0	0	0	0
Épület összterület		m2	385	763	881	587	76
Ebből pince	25%	m2	120,7	205	45	112	0
Ebből galéria	66%	m2	128	250	36	85	6
Ebből földszinti üzlettér	100%	m2	136,3	308	800	390	70
Redukált terület			251	524	835	474	74
Kínálati ár		eFt		639 000	791 000	340 000	
Értékesítési ár		eFt					48 870
Dátum				2022.01.	2022.01.	2021.05	2021.12
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	706,735	1218,88	947,29	717,148	660,763
Kínálati korrekció				-20%	-15%	-5%	0%
üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%	0%
Fajlagos érték		eFt/m2	610,267	975,107	805,200	681,291	660,763
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%	-15%	5%		
mikrokörnyezeti jellemzők			100%	-10%			
megközelítés, gyalogos forgalom			100%			5%	
épületen belüli elhelyezkedés			100%				
közművek			100%				
méret			100%	10%	15%	10%	-10%
épületszerkezet			100%				
szakipar			100%		-15%		-5%
épületgépészet			100%		-5%		
építészeti karakter/befoglaló ép			100%				
funkció, alaprajz			100%				
alternatív hasznosítás			100%				
bővítési lehetőség			100%				
galéria			100%				
egyéb (pince)			100%				
Korrekció mértéke				85%	100%	115%	85%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2		828,841	805,200	783,484	561,648
Súly			4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	744,793				
Becsült érték			Ft	186 898 470			

Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 187,0 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. (2022.11)		164 133 F 31 G <i>(153)</i>	közvetlen utcai bejárattal és 2 utcai portállal rendelkező nagy belmagasságú, udvari részén galériázott jó állapotú, földszinti üzlethelyiség <i>(1 790 EUR/hó)</i>	724,95	4738	(11,7)
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. (2021.05)		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 a déli ingatlan földszinti és galériaszinti üzleti terei esetében 1,0 EUR/m²/hó, az önállóan kiadható pince terei esetében 5,0 EUR/m²/hó, pinceszinti terei esetében 5,0 EUR/m²/hó nettó bérleti díjat vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 80-90% közötti lehet, tekintettel a lokációra, az üzlet esetében 90%-kal, a pince esteében 75%-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	1,50%
0,75%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	0,25%
0,75%	7,00%	1,75%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	7,00%	

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált
								éves bevétel
			1 EUR=	405,0 Ft				
13388/0/A/46	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL	384,8			3 527		1 357 236		14 295 836
üzlethelyiség	285,4	285,4	10,0	4 050	2 854	1 155 951	90,0%	12 484 271
pince raktár	99,4	99,4	5,0	2 025	497	201 285	75,0%	1 811 565
II. KÖLTSÉGEK								2 303 148
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	384,8			350 000	41,57	16 836	0,15%	202 031
Közös költség	(üresedési időszak)			300	285,05	115 446	10,00%	138 535
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	384,8			350 000	277,13	112 239	1,00%	1 346 870
Építményadó	384,8			1 600	126,69	51 309		615 712
III. EREDMÉNY								11 992 688
Tőkésítési ráta							7,00%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK				600 253		171 324 116		

**Az ingatlan, együttes, piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 171,0 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvart 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	405
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	187 000 000	461 728
Hozadéki értékelés	0%	171 000 000	422 222
Egyeztetett érték , kerekítve		187 000 000	461 728

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan, együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
187,0 M Ft,
azaz
egyszáznyolcvanhétmillió forint.**

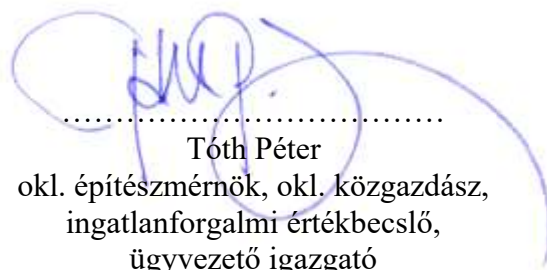
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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. november 28.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/385556/2022

2022.08.18

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13388/0/A/46 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Margit körút 7. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	385	0 0	385/5487	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 109710/1991/1991.07.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1994/1994.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

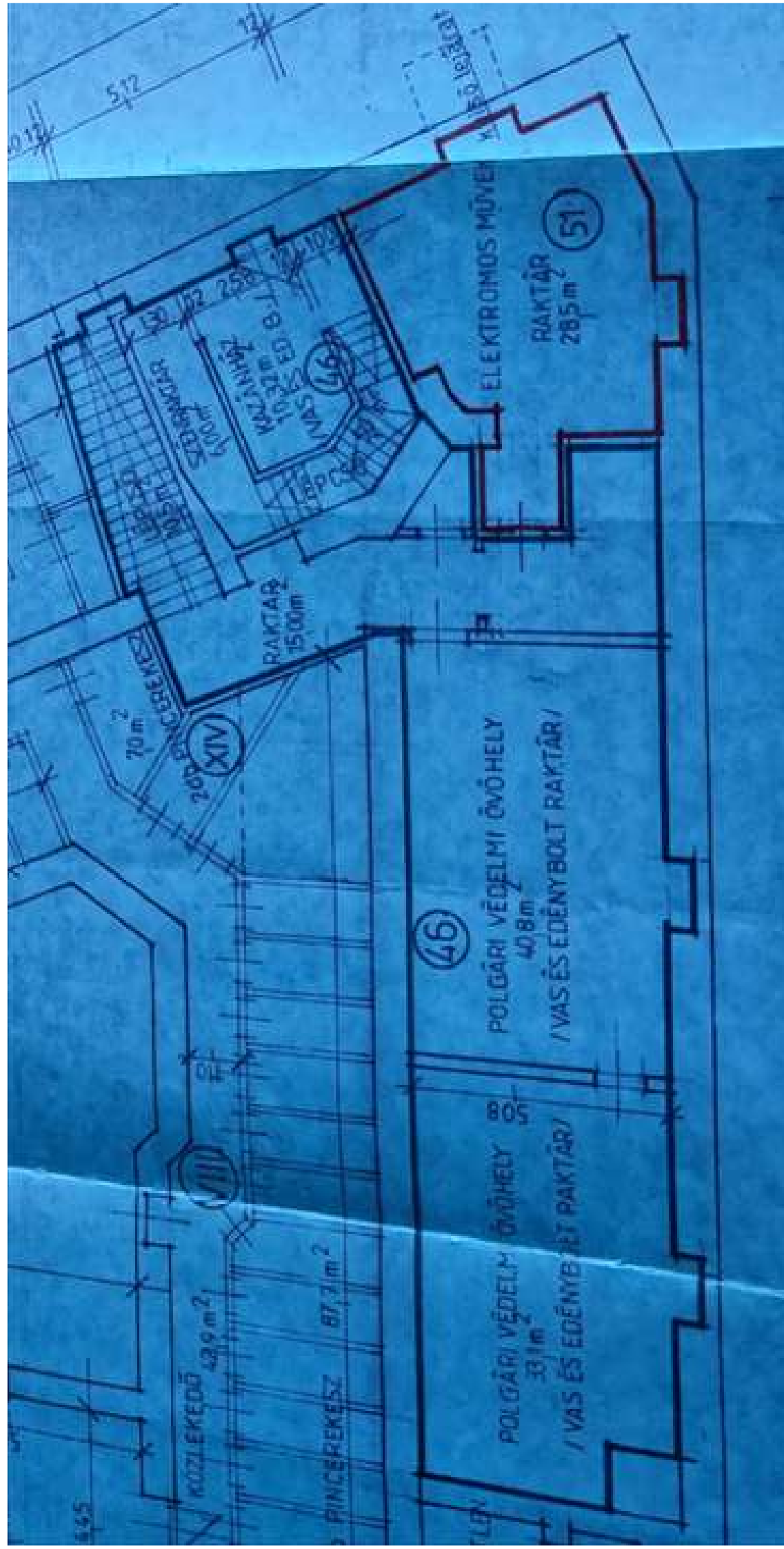
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





- (45) FÖLDSZINT: CUKRÂSZÜZLET $90,78 \text{ m}^2 + 7,46 \text{ m}^2$ GALÉRIA
- (46) FÖLDSZINT: VAS ÉS EDÉNYBOLT $136,0 \text{ m}^2 + 128,07 \text{ m}^2$ GALÉRIA + PINCE $120,72 \text{ m}^2$
~~154,82 m~~
- (47) FÖLDSZINT: IRODA FÖV.KÉMÉNYS. V. $77,78 \text{ m}^2 + 14,3 \text{ m}^2$ GALÉRIA
- (48) FÖLDSZINT: IRODA "ROLITRON" KISSZ. $68,76 \text{ m}^2$
- (49) FÖLDSZINT: IRODA OTP $242,57 \text{ m}^2 + 15,3 \text{ m}^2$ PINCE
- (50) FÖLDSZINT: ÜZLET / LÉPCSŐHÁZ FÖLDSZINTJÉN / $13,0 \text{ m}^2$

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint a 13388 hrsz. alatt felvett 4157 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. II. ker. Mártírok útja 7. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 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.tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1483 m²
- II. Az épület alapja a fő, határoló és teherhordó falak, földemek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések, erkélyek burkolatlan lemezei és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész.
- III. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, gáz, csatorna) hálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek fogyasztásmérőig.

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

Pincében közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "B"	10.00 m ²
VI.	Felvonó akna	25.81 m ²
VIII.	Közlekedő pince folyosó	87.01 m ²
XIV.	Pincerekeszek	280.87 m ²

Földszinten közös tulajdonba kerül:

IV.	Kapualj	53.70 m ²
V.	Lépcsőház "A"	9.50 m ²
V.	Lépcsőház "B"	23.12 m ²
VI.	Személyfelvonó	4.20 m ²
VII.	Függőfolyosó	6.00 m ²
IX.	Légakna	4.95 m ²
X.	Tárolók	2.40 m ²
XI.	WC	1.90 m ²
XII.	Udvar	275.80 m ²

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "A"	11.00 m ²
V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VI.	Felvonó	
VII.	Függőfolyosó	59.40 m ²
IX.	Légakna	7.33 m ²
X.	Tároló	3.80 m ²

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "A"	11.00 m ²
V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VII.	Függőfolyosó	59.40 m ²
IX.	Légakna	1.90 m ²
X.	Tároló	3.80 m ²

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "A"	11.00 m ²
V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VI.	Felvonó	
VII.	Függőfolyosó	59.40 m ²
IX.	Légakna	
X.	Tároló	3.80 m ²

IV. emeleten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "A"	11.00 m ²
V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VI.	Felvonó	
IX.	Légakna	
X.	Tároló	3.80 m ²
VII.	Függőfolyosó	59.40 m ²

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

Tetőszinten közös tulajdonba kerül:

V.	Lépcsőház "B"	7.70 m ²
VI.	Felvonó gépház	9.43 m ²
VII.	Függőfolyosó	9.00 m ²
IX.	Légakna	
X.	Tároló	1.90 m ²
XI.	Közös WC	1.90 m ²
XIII.	Tetőtér	332.00 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt fszt. 1. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló 49 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 49/5487 hányad.
2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 2. sz. alatti 1 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 62 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 62/5487 hányad.
3. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt I. em. 1. sz. alatti 4 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, 2 kamrából álló 134 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 134/5487 hányad.

4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt I. em. 2. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 128 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 128/5487 hányad.
5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt I. em. 3/a. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, étkezőből, fürdőszobából, WC-ből, előtérből álló 59 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 59/5487 hányad.
6. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt I. em. 3/b. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, előtérből, erkélyből álló 119 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 119/5487 hányad.
7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt I. em. 4. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 104 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 104/5487 hányad.
8. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt I. em. 5. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 111 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 111/5487 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt I. em. 6. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 105 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 105/5487 hányad.
10. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt I. em. 7. sz. alatti 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 134 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 134/5487 hányad.
11. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt II. em. 1. sz. alatti 4 szobából, előszobából, 2 konyhából, 2 fürdőszobából, kamrából álló 133 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 133/5487 hányad.
12. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt II. em. 2. sz. alatti 4 szobából, előszobából, 3 konyhából, WC-ből, kamrából álló 146 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 146/5487 hányad.
13. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt II. em. 3/a. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 31/5487 hányad.

14. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt II. em. 3/b. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, gardero-be-ből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, 2 erkélyből álló 107 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 107/5487 hányad.
15. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 15. sorszámmal jelölt II. em. 4. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 110 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 110/5487 hányad.
16. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 16. sorszámmal jelölt II. em. 5/a. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, kamrából, erkélyből álló 51 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 51/5487 hányad.
17. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 17. sorszámmal jelölt II. em. 5/b. sz. alatti 2 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőszobából, kamrából álló 59 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 59/5487 hányad.
18. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 18. sorszámmal jelölt II. em. 6. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 104 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 104/5487 hányad.
19. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 19. sorszámmal jelölt II. em. 7/b. sz. alatti 3 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, kamrából, erkélyből álló 101 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 101/5487 hányad.
20. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 20. sorszámmal jelölt II. em. 7/a. sz. alatti 1 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőszobából álló 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/5487 hányad.
21. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 21. sorszámmal jelölt III. em. 1. sz. alatti 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 133 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 133/5487 hányad.
22. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 22. sorszámmal jelölt III. em. 2. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, 2 fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 121 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 121/5487 hányad.
23. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 23. sorszámmal jelölt III. em. 3. sz. alatti 5 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, 2 erkélyből álló 172 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 172/5487 hányad.

24. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 24. sorszámmal jelölt III. em. 4. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 103 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 103/5487 hányad.
25. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 25. sorszámmal jelölt III. em. 5. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 114 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 114/5487 hányad.
26. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 26. sorszámmal jelölt III. em. 6. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 106 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 106/5487 hányad.
27. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 27. sorszámmal jelölt III. em. 7/a. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló 73 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 73/5487 hányad.
28. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 28. sorszámmal jelölt III. em. 7/b. sz. alatti 1 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 62 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 62/5487 hányad.
29. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 29. sorszámmal jelölt IV. em. 1. sz. alatti 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, mosókonyhából, zuhanyozóból, erkélyből álló 134 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 134/5487 hányad.
30. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 30. sorszámmal jelölt IV. em. 2. sz. alatti 4 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, 2 fürdőszobából, WC-ből, kamrából, 2 erkélyből álló 148 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 148/5487 hányad.
31. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 31. sorszámmal jelölt IV. em. 3/a. sz. alatti 1 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előtérből álló 63 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 63/5487 hányad.
32. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 32. sorszámmal jelölt IV. em. 3/b. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, közlekedőből, előtérből, erkélyből álló 80 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 80/5487 hányad.
33. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 33. sorszámmal jelölt IV. em. 4. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 108 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 108/5487 hányad.

34. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 34. sorszámmal jelölt IV. em. 5. sz. alatti 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 111 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 111/5487 hányad.
35. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 35. sorszámmal jelölt IV. em. 6/a. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 69 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/5487 hányad.
36. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 36. sorszámmal jelölt IV. em. 6/b. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló 39 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 39/5487 hányad.
37. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 37. sorszámmal jelölt IV. em. 7/b. sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, erkélyből álló 45 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 45/5487 hányad.
38. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 38. sorszámmal jelölt IV. em. 7/a. sz. alatti 2 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 90 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 90/5487 hányad.
39. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 39. sorszámmal jelölt V. em. 1. sz. alatti 1 szobából, konyhából álló 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/5487 hányad.
40. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 40. sorszámmal jelölt V. em. 2. sz. alatti műteremből, teakonyhából, WC-ből, közlekedőből, kamrából álló 44 m² alapterületű műterem, valamint a közös tulajdonból 44/5487 hányad.
41. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 41. sorszámmal jelölt padlásszinten lévő 182 m² alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 182/5487 hányad.
42. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 42. sorszámmal jelölt padlásszinten lévő 270 m² alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 270/5487 hányad.
43. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 43. sorszámmal jelölt padlásszinten lévő 225 m² alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 225/5487 hányad.
44. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 44. sorszámmal jelölt földszinten lévő eladótérből, közlekedőből, öltözőből, lépcsőből, galériából, pincei hőközpontból, WC-ből álló 162 m² alapterületű üzlet, valamint a közös tulajdonból 162/5487 hányad.

45. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 45. sorszámmal jelölt földszinten lévő eladótérből, közlekedőből, konyhából, raktárból, tárolóból, kamrából, 2 WC-ből, előtérből, galériából álló 98 m² alapterületű üzlet, valamint a közös tulajdonból 98/5487 hányad.
46. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 45. sorszámmal jelölt földszinten lévő eladótérből, átvevőből, irodából, 5 raktárból, 2 öltözőből, 2 zuhanyozóból, 2 WC-ből, 3 lépcsőből, előtérből, szénraktárból, kazánházból, álló 385 m² alapterületű üzlet, pinceszinti minősített óvóhely és raktár, valamint a közös tulajdonból 385/5487 hányad.
47. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 47. sorszámmal jelölt földszinten lévő 2 irodából, előtérből, WC-k-ből, közlekedőből, pihenőből, fürdőszobából, kamrából, tárolóból, galériából, pincerekeszekből álló 92 m² alapterületű iroda, valamint a közös tulajdonból 92/5487 hányad.
48. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 48. sorszámmal jelölt földszinten lévő 4 irodából, közlekedőből, teakonyhából, előtérből, mosdóból, 2 WC-ből álló 69 m² alapterületű iroda, valamint a közös tulajdonból 69/5487 hányad.
49. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 49. sorszámmal jelölt földszinten lévő ügyfélfogadó térből, szélfogóból, 3 irodából, 2 öltözőből, 3 WC-ből, mosdóból, előtérből, közlekedőből, tárolóból álló 243 m² alapterületű üzlet, valamint a közös tulajdonból 243/5487 hányad.
50. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 50. sorszámmal jelölt földszinten lévő 1 üzlethelyiségből álló 13 m² alapterületű üzlet, valamint a közös tulajdonból 13/5487 hányad.
51. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 51. sorszámmal jelölt pinceszinten lévő 1 raktárhelyiségből álló 29 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 29/5487 hányad.

Az albetétek alapterületének megállapításánál az erkélyek nagyságát nem vették figyelembe.

A tetőtér alapterületének meghatározásakor az 1.90 m feletti belmagasságú területek lettek figyelembe véve.

Az ingatlan 5487/5487 tulajdoni hányadból áll.

IV.

Telekkönyvi rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XIV. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. §.

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2.§.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ 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.
- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többiethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4.§.

Építkezés

- /1/ A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében I-XIV. szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. 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.

6.§.

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7.§.

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8.§.

Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön jogszabályok

Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

9.§.

A Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

- /1/ 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, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközrendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
 - c/ év közben a tervekben kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,
 - d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
 - e/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
 - f/ az Alapító okirat módosításáról,
 - g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
 - h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
 - i/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról,
 - j/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
 - k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) megadásáról,
 - l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról,
 - m/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn,
 - n/ az egyes albetétekhez rendelt közös tulajdoni hányadok biztosításáról.
- /2/ A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezhet, ha legalább az ösztulajdon egyharmadát képviseli.
- /3/ A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozatok közlésével, a hozandó határozatok feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.). A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

- /4/ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illeti meg, a döntés a hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.
- /5/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni.
- /6/ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11.sz. tvr. vagy az Alapító okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- /7/ A közgyűlés határozatait 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 legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /8/ Egyhangú határozat szükséges:
- a/ az Alapító okirat módosításához,
 - b/ az ingatlan, épület teljes felújításához. A teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlan kezelésére vonatkozó jogszabályok határozzák meg, míg kizárólagos személyi tulajdon esetén a közgyűlés,
 - c/ a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
 - d/ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
- /9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges 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.

- /10/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.

10. §.

A közös képviselő

- /1/ A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.
- /2/ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolást készíteni.
- /3/ A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízása 3 évre szól.
- /4/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.
- /5/ A közös képviselő köteles az Alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.
- /6/ A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

- /7/ A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsájtani. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.
- /8/ A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.
- /9/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- /10/ A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.
- /11/ A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /12/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított 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.

VII.

11. §.

Egyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

- /3/ A társasháztulajdonosra az 1977.évi 11.tvr.-ben és a jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A tulajdonos társak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

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

Budapest, 1991. július 16.

A Magyar Állam képviselőjében:


.....
Főv. II. ker. Ingatlankezelő
Vállalat

Ellenjegyezte:

Budapesti 3. sz. Ügyvédi Munkaközösség
VIII., Rákóczi út 51.
T.: 139-090, 139-445, 331-930
Ügyintéző:
Dr. ROZNIK FERENC ügyvéd



Bp. II. ker. Mártírok útja 7.



Környezet



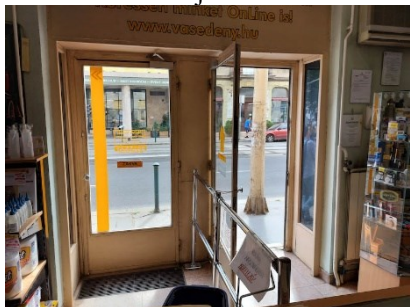
homlokzatok



homlokzat



bejárat



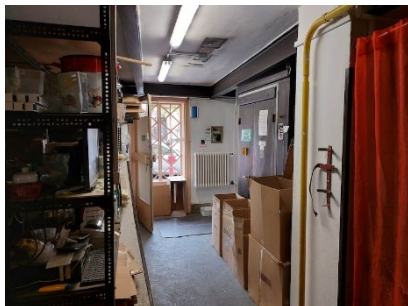
földszinti üzlettér



földszinti üzlettér



fszt. áruátvő



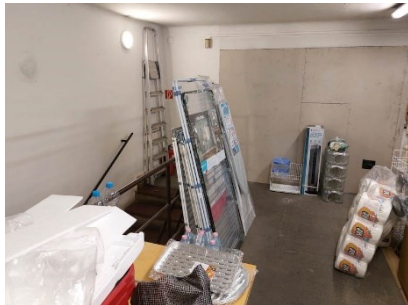
fszt. udvari raktár



fszt. udvari raktár



galériaszint



galéria kiszolgáló terek



pinceszint üzlethez zárt terület



pince lejárát

pince raktár (korábbi óvóhely)



pince raktár (korábbi óvóhely)



gépészet, mérőórák

