



## ELŐTERJESZTÉS

### A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának

2022. december 12-i rendes ülésére

**Előterjesztő:** Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Tárgy:** A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése bérelőnek

**Készítette:** Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Mák Edvin vagyonhasznosítási ügyintéző

**Ügyszám:** XV/131/2022

#### Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az alább felsorolt, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A bérlo kérelmet nyújtott be bérleménye megvásárlása iránt. Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a kérelmet, amelyről a benyújtás óta nem született döntés, azaz a bérlemény és a bérlo adatait, a kérelem beérkezésének időpontját, a bérleti szerződés időpontját és időtartamát, az esetleges hátralék összegét és az ingatlan forgalmi értékét.

Az előterjesztést előkészítő Osztály az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt, az Immowell 2002 Kft-t (továbbiakban: Immowell) és a Bering Stúdió Kft-t (továbbiakban: Bering) kért fel. A táblázat ingatlanonként mindkettő szakértő által megállapított értéket jelöli, azonban a határozati javaslatok mindegyik ingatlan tekintetében a magasabb összegű forgalmi értéket tartalmazzák.

Az ingatlanforgalmi szakvélemények a SharePoint rendszerben feltöltésre kerültek, valamint az ülésen megtekinthetők (*melléklet – vételi kérelmek, cégkivonatok*). A táblázatban felsorolt ingatlanok tulajdoni lapjait az ingatlanforgalmi szakvélemények tartalmazzák.

Ingatlan adatai	Rendeltetés, funkció	Bérlo	Kérelem kelte	Bérleti szerződés időtartama (és hatályos bérleti szerződés kelte)	Havi bérleti díj és költségek	Hátralék összege: lejárt tartozás és késedelmi kamat	Forgalmi érték
13388/0/A/1 Margit körút 7. 385 m <sup>2</sup>	üzlethelyiség	BestOn-Otthon Kft.	2022.08.15.	2013.11.28 napjától határozatlan (2013.11.28.)	639.432,- Ft+ÁFA 172.647,- Ft+ÁFA	0,-Ft és 0,-Ft késedelmi kamat	Immowell: 180.200.000,- Ft Bering: 187.000.000,- Ft

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem

rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 23. § (1) bekezdése alapján a nem lakás célú helyiségek elidegenítésére a 20. § (4) bekezdését és a 21. § (1) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételét követő hatvan napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja határidőben él elővásárlási jogával, a nem lakás célú helyiség vételára a helyben szokásos forgalmi érték, a helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. Jelen rendelet hatályba lépése előtt megkötött helyiségbérleti szerződések esetén automatikusan, a hatálybalépés után megkötöttekre pedig 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után, az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a helyben szokásos forgalmi érték kilencven százaléka.

A Vagyonrendelet 20. § (1) bekezdése alapján vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amely a nem lakás célú helyiség bérlő részére történő elidegenítése esetén is fennáll.

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján **a tulajdonosi jogokat** az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében **nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága gyakorolja. A Képviselő-testület dönt az ingatlanvagyon értékesítéséről nettó ötvenmillió forint értékhatár felett, mely esetben az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javaslatot tesz a Képviselő-testület részére** az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdése b) pontja alapján.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

### Határozati javaslatok

#### 1.A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 13388/0/A/46 hrsz.-on**, természetben 1027 Budapest, Margit körút 7. „felülvizsgálat alatt” címen **nyilvántartott**, 385 m<sup>2</sup> alapterületű, „**egyéb helyiség**” **megnevezésű ingatlant a BestOn-Otthon Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: BestOn-Otthon Kft., Cg. 01-09-945300, székhely: 1132 Budapest, Váci út 4., adószám: 22932213-2-41, képviseli: Falticska Zsolt ügyvezető) **bérlő részére 187.000.000,-Ft**, azaz száznyolcvanhétmillió forint forgalmi értékből megállapított **vételáron értékesítse** azzal, hogy a bérlőnek a szerződéskötés

időpontjában sem bérleti díj-, közös költség-, késedelmi kamat tartozása, sem adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem állhat fenn, melyeket a bérlő hitelt érdemlően igazolni köteles.

Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést az ajánlati kötöttség idején belül nem írja alá - mely a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály által megküldendő eladási ajánlat kézhezvételét követő 60 nap -, akkor a határozat minden külön jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A bérlő az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelően igazolni, hogy átlátható szervezet, mely az adásvételi szerződés megkötésének feltétele.

A magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény rendelkezései szerint gyakorolhat.

A bérlő a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, mint tulajdonossal és bérbeadóval 2013. november 28. napján kötött 2013. november 28. napjától jogfolytonos határozatlan idejű bérleti szerződést. A helyiség értékesítésére a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint kerül sor.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 120 nap

**1.B./**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 13388/0/A/46 hrsz.-on**, természetben 1027 Budapest, Margit körút 7. „felülvizsgálat alatt” címen **nyilvántartott**, 385 m<sup>2</sup> alapterületű, „**egyéb helyiség**” **megnevezésű ingatlant a BestOn-Otthon Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: BestOn-Otthon Kft., Cg. 01-09-945300, székhely: 1132 Budapest, Váci út 4., adószám: 22932213-2-41, képviseli: Falticska Zsolt ügyvezető) **bérlő részére ne értékesítse.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

**Budapest, 2022. november 28.**

**Örsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva

dr. Toók Gabriella  
Osztályvezető

**Mellékletek:**

Vételi kérelem

Értékbecslések

Tulajdoni lap

Igazolás

Cégkivonat

E-202.13460 XV/131/2022



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2022 AUG 15.

XV/131- szám

Előnyel

Melálat

Hozat

Budapest Főváros II. Kerületi Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály.

Budapest, Mechwart liget 1.  
1024

**Tárgy: Vételi szándéknnyilatkozat, kérelem, 1024 Budapest, Margit krt 7.-szám alatti Vasedény üzlet, mint jelenlegi bérleménnyel kapcsolatban.**

Tisztelt Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály!  
Tisztelt dr. Endréné dr. Varga Lúcia!

Köszönöm szépen részemre elidegenítési ügyben megküldött 2022.07.29-i válaszlevelük.

Levelükben leírt információkat tudomásul véve Falticska Zsolt, mint a BestOn-Otthon Kft. Ügyvezető igazgatója (jelen levelemben) vételi kérelmet nyújtok be 1024 Budapest, Margit krt 7. szám alatti ingatlan tekintetében.

Tisztelettel kérem, és köszönöm szépen ügyben történő további intézkedésüket.

Maradok tisztelettel!

Budapest, 2022.08.05

BestOn-Otthon Kft.  
1132 Budapest, Váci út 4.  
Tel.: 237-0651 Fax: 237-0550  
Adószám: 22932213-2-42  
R004

Tisztelettel: Falticska Zsolt

Ügyvezető

## Varga Lúcia

---

**Feladó:** Falticska Zsolt <falticska.zsolt@beston.hu>  
**Küldve:** péntek 2022. augusztus 5 13:28  
**Címzett:** Varga Lúcia  
**Másolatot kap:** Toók Gabriella; Hornyák László; Mák Edvin  
**Tárgy:** BestOn-Otthon Kft 1024 Bp, Margit krt 7. Vételi kérelem 22.08.05  
**Mellékletek:** Vételi kérelem 1024 Bp, Margit krt 7. 22.08.05 doc scan.pdf

Tisztelt dr. Endréne dr. Varga Lúcia!

Köszönöm szépen levelét.!

Csatoltan küldöm vételi kérelmünket 1024 Bp, Margit krt 7. szám alatti ingatlan tekintetében.

További intézkedését, intézkedésüket köszönöm.

Köszönettel:  
Falticska Zsolt  
Ügyvezető  
BestOn-Otthon Kft  
1132 Budapest, Váci út 4.  
Tel.: +36-70-398-3481

---

**Feladó:** Varga Lúcia <Varga.Lucia@masodikkerulet.hu>  
**Dátum:** 2022. július 29., péntek 13:22  
**Címzett:** "falticska.zsolt@beston.hu" <falticska.zsolt@beston.hu>  
**Másolatot kap:** Toók Gabriella <Took.Gabriella@masodikkerulet.hu>, Hornyák László <Hornyak.Laszlo@masodikkerulet.hu>, Mák Edvin <Mak.Edvin@masodikkerulet.hu>  
**Tárgy:** tájékoztatás

Tisztelt Falticska Zsolt Ügyvezető Úr!

Köszönettel megkaptuk az 2022. július 21. napján e-mailen írt levelét. Tájékoztatam, hogy amennyiben meg kívánja vásárolni az Ön által bérelt helyiséget, akkor kérem nyújtson be írásban (postai úton vagy az Ügyfélszolgálaton leadott) aláírt vételi kérelmet, illetve vételi kérelmét elektronikusan is benyújthatja figyelembe véve az alábbi általános tájékoztatást:

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, többször módosított **34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Vagyonrendelet) **4. § (1) bekezdésének a) pontja** alapján az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a **vagyontárgy értékét** ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi **forgalmi értébecslés**, illetve – ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értébecslések – ezek felülvizsgált változatai **alapján határozza meg**.

A Vagyonrendelet **6. § (2) bekezdésében** és a **20. § (1) pontjában**, valamint a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsosok feladatköréről szóló **24/2019. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletének 1.5. és 1.8. , pontjaiban** foglaltak alapján **nettó ötven millió forint** értékhatárig a

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult döntést hozni önkormányzati tulajdonú helyiség elidegenítésének ügyében, e *feletti érték esetén a Képviselő-testület dönt.*

A fentebb hivatkozott jogszabályok értelmében a forgalmi érték ismeretében és annak összegétől függően a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság vagy a Képviselő-testület hoz döntést önkormányzati tulajdonú bérelt helyiség elővásárlásra jogosult bérlő részére történő elidegenítése kérdésében, mérlegelési jogkörében eljárva. Minden hónapban egyszer üléseznek, de idő amíg a vételi kérelem megérkezésétől számítva bármilyen döntés születik (értékbecslések megrendelése és megérkezése, előterjesztés).

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az elővásárlási jog nem jelent az Önkormányzat részére értékesítési kötelezettséget. Ha az értékesítés mellett születik döntés, további idő, amíg az adásvételi szerződés aláírásra kerül, majd ezt követően az aláírt adásvételi szerződést meg kell küldenünk a Magyar Állam részére is, mivel a Magyar Államnak elővásárlási joga van, aki ha él az elővásárlási jogával, akkor a Magyar Állammal kell megkötnünk az adásvételi szerződést.

Tehát számolni kell azzal, hogy a vételi kérelem benyújtásától számítva az adásvételig, majd tényleges birtokbavételig több hónap fog eltelni.

Tájékoztatni szeretném továbbá a **Vagyonrendelet 40. § (7) bekezdése** szerint „A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb 5 évig, különösen indokolt esetben a szerződés lejártáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása - kétség esetén - a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.”

Tájékoztatni szeretném, hogy amennyiben továbbra is bérelni szeretné a helyiséget, akkor a felújítással kapcsolatosan részletes tájékoztatást kérhet a Városfejlesztő Zrt. munkatársától: Rádli Zoltán műszaki vezetőtől a [radli.zoltan@vf2.hu](mailto:radli.zoltan@vf2.hu) e-mail címen.

Kérem, hogy a jelen levelemben nyújtott tájékoztatás figyelembevételével, valamint Rádli Zoltán műszaki vezetővel történt egyeztetést követően szíveskedjen írásban nyilatkozni arról, ha vételi szándékkal él az Ön által bérelt önkormányzati helyiségre vonatkozóan.

Amennyiben az elidegenítési eljárással kapcsolatban kérdése merülne fel, abban az esetben a Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályának területileg illetékes munkatársa, dr. Mák Edvin helyiséggazdálkodási ügyintéző (tel.: +36 1 346 5540, e-mail: [mak.edvin@masodikkerulet.hu](mailto:mak.edvin@masodikkerulet.hu)) tud felvilágosítást adni.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

**dr. Endré né dr. Varga Lúcia**  
helyiséggazdálkodási ügyintéző  
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

1024 Budapest, Mechwart liget 1.  
Telefon: 06-1/346-5523

Fax: 06-1/346-5528



E-mail: [varga.lucia@masodikkerulet.hu](mailto:varga.lucia@masodikkerulet.hu)

Honlap: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)



2. sz. melléklet

**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 értékebecslés zárása:	2022. november 28.
Az értékebecslés 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 <sup>2</sup> felépítmény 1 db 385 m <sup>2</sup>
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 galériaszintű üzlethelyiség, az üzletből és önálló utcaszintű 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 sajtója, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudaai 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 ügyfélférő, 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 üzlettől fölött raktárat, az udvari terület fölött mosdó WC és öltöző található. A pincszint 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 helyiség műszaki állapota eltérő, hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva, összességében 80-85 %-os.	

<b>Forgalmi érték (nettó):</b>	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
Költségelapú értékelés		
Egyeztetett (végző) forgalmi érték	<b>187 000 000 Ft</b>	<b>461 728 EUR</b>

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."

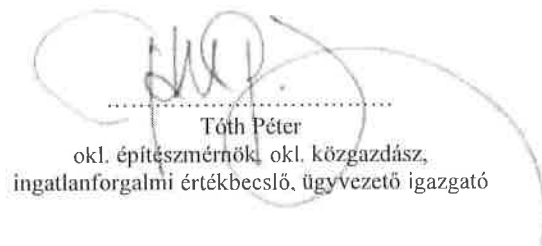
## Egyéb megjegyzések

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 értékebecslő



Tóth Péter  
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékebecslő, 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 pincszint)
- 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 vagyonerőtelés 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 utcaszíni 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 <sup>2</sup> ):	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 zárt sorúan 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 zárt sorú 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 m<sup>2</sup>
- 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 ügyfélféltér, 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
<b>13388/0/A/46</b>		<b>369,32</b>	<b>15,50</b>	<b>385,00</b>	
<b>földszint (üzlet)</b>		<b>136,10</b>	<b>0,00</b>		
eladótér	kerámia	87,00			
raktár	kerámia	23,00			
átvevő	kerámia	22,80			
iroda	kerámia	3,30			
<b>galériaszint (üzlet)</b>		<b>128,00</b>	<b>0,00</b>		
raktár, mosdók öltözők	kerámia	128,00			
<b>pinceszint (raktár/korábbi óvóhely)</b>		<b>105,22</b>	<b>15,50</b>		
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			
<b>összesen</b>		<b>384,82</b>		<b>385,00</b>	

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 bejárat	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 ráta 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 sok 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 - világ gazdaságot 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 hozamsökkenés 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 értékbecslésére befolyásoló 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 <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m <sup>2</sup>
<b>üzlethelyiségek</b>						
Bp. V. Hold utca (2022.11)		763 F:308 G:250 P: 205	Saroképületben két utcafronttal rendelkező, 3 szintes (P:205 m <sup>2</sup> , F:308 m <sup>2</sup> , G:250 m <sup>2</sup> ) üzlethelyiség, üzlet/iroda és raktár célokra. Gáz központi fűtés, hűtés, földszint, pinceszint közepes állapot. Nincs bérbeadva, pince utcai megközelítése nem biztosított.	<b>639,0</b>		(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 <sup>2</sup> -földszinti területtel, 36 m <sup>2</sup> galériával, 45 m <sup>2</sup> pincével. Felújított, bemutatóterem funkció. Nincs bérbeadva..	<b>791,0</b>		(898)
Bp., VI. Dalszínház u. (2021.05)		587 F:391 G:85 P112	Saroképületben két utcafronttal rendelkező, háromszintes (P:112 m <sup>2</sup> , F:391 m <sup>2</sup> , G: 84 m <sup>2</sup> ) üzlethelyiség, 2013-tól üres. Üzemképtelen gépészet és elektromosság, teljesen felújítandó. Nincs bérbe-adva, pince önálló utcai megközelítése nem biztosított. Pályázati minimumár	<b>340,0</b>		(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 <sup>2</sup> , G:6 m <sup>2</sup> ). Levegő hőszivattyús fűtés, felújított állapotú üzlettér, cserélt portálokkal (3 db) .		<b>48,87</b>	<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 árendedmény 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.	
		Budapest, II. Margit krt.	Budapest, V. Hold u.	Budapest, IX. Üllői	Budapest, VI. Dalszínház	Budapest, II. Margit krt.	
Település							
Utca, hrsz.							
Házszám		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	
<b>Redukált terület</b>		<b>251</b>	<b>524</b>	<b>835</b>	<b>474</b>	<b>74</b>	
Kínálati ár	eFt		<b>639 000</b>	<b>791 000</b>	<b>340 000</b>		
Értékesítési ár	eFt					<b>48 870</b>	
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%	
üzletész / 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%					
szakípar		100%		-15%		-5%	
épületgépészet		100%		-5%			
építészeti karakter/belsőglóbo 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					
<b>Becsült érték</b>	<b>Ft</b>	<b>186 898 470</b>					

**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 <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m <sup>2</sup>	Fajl. díj EUR/m <sup>2</sup>
<b>Üzlethelyiségek (bérleti díjak)</b>						
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		86 80  0 P 74 F 12 G	Frankel Leó és Bodrog utca sarkán, közvetlen utcai bejáratral és nagy portálokkal rendelkező, nagy belmagasságú, részben galériázott, teljesen felújított üzlethelyiség	<b>450,0</b>	5232 5625	<b>(14,9)</b> <b>(16,1)</b>
Budapest, II. Margit krt. 36. (2022.11)		164 133 F 31 G  (153)	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai portállal rendelkező nagy belmagasságú, udvari részén galériázott jó állapotú, földszinti üzlethelyiség (1 790 EUR/hó)	<b>724,95</b>	4738	<b>(11,7)</b>
Budapest, II. Margit utca 2. (2020.08)		92 92 F	közvetlen utcai bejáratú, földszinti két portállal és egy bejáratral rendelkező, nagy belmagasságú üzlethelyiség	<b>454,0</b>	4935	<b>(14,1)</b>
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	<b>800,0</b>	4571	<b>(13,1)</b>
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		156	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai ablakkal rendelkező alagsori (8 lépcsőfok) iroda/üzlethelyiség, teljesen felújítva	<b>500,0</b>	3205	<b>(9,2)</b>

#### 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/m<sup>2</sup>/hó, az önállóan kiadható pince terei esetében 5,0 EUR/m<sup>2</sup>/hó, pinceszinti terei esetében 5,0 EUR/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/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- nátság	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	115446	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							171 324 116	
				600 253				

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. 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	405
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	187 000 000	461 728
Hozadéki értékelés	0%	171 000 000	422 222
<b>Egyeztetett érték , kerekítve</b>		<b>187 000 000</b>	<b>461 728</b>

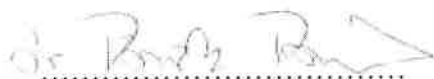
## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

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

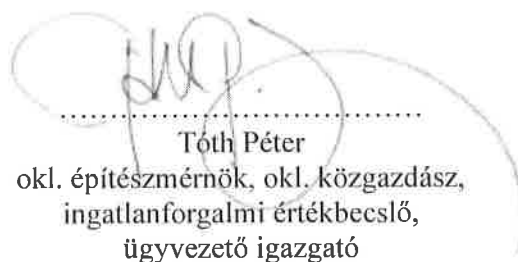
**A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

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 értékbecsülő



Tóth Péter  
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecsülő,  
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 - Teljes másolat  
Megrendelés száma: 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/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	385	0 0	385/5487	önkormányzat

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 KKKIII. 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

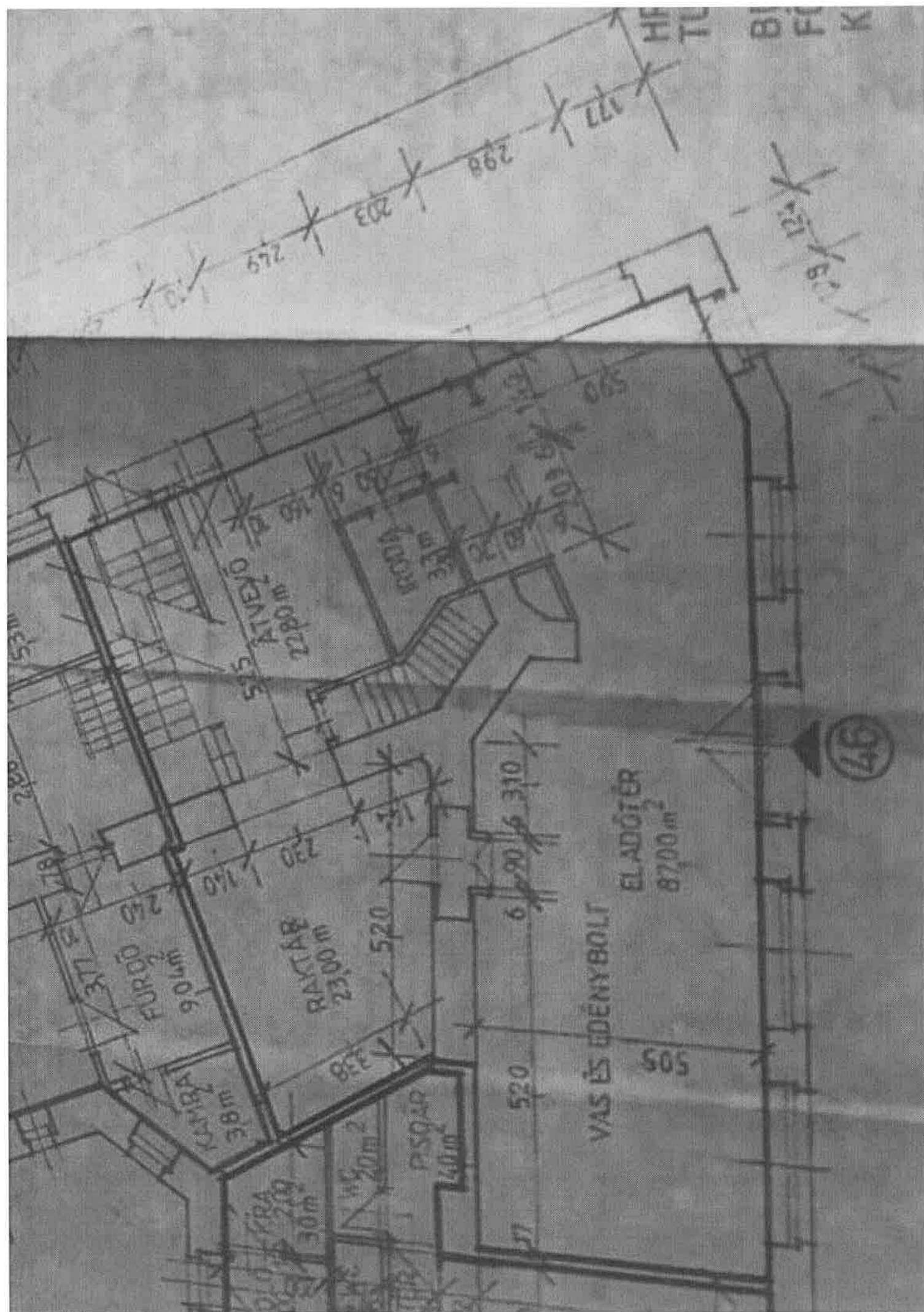
Nem hiteles tulajdoni lap

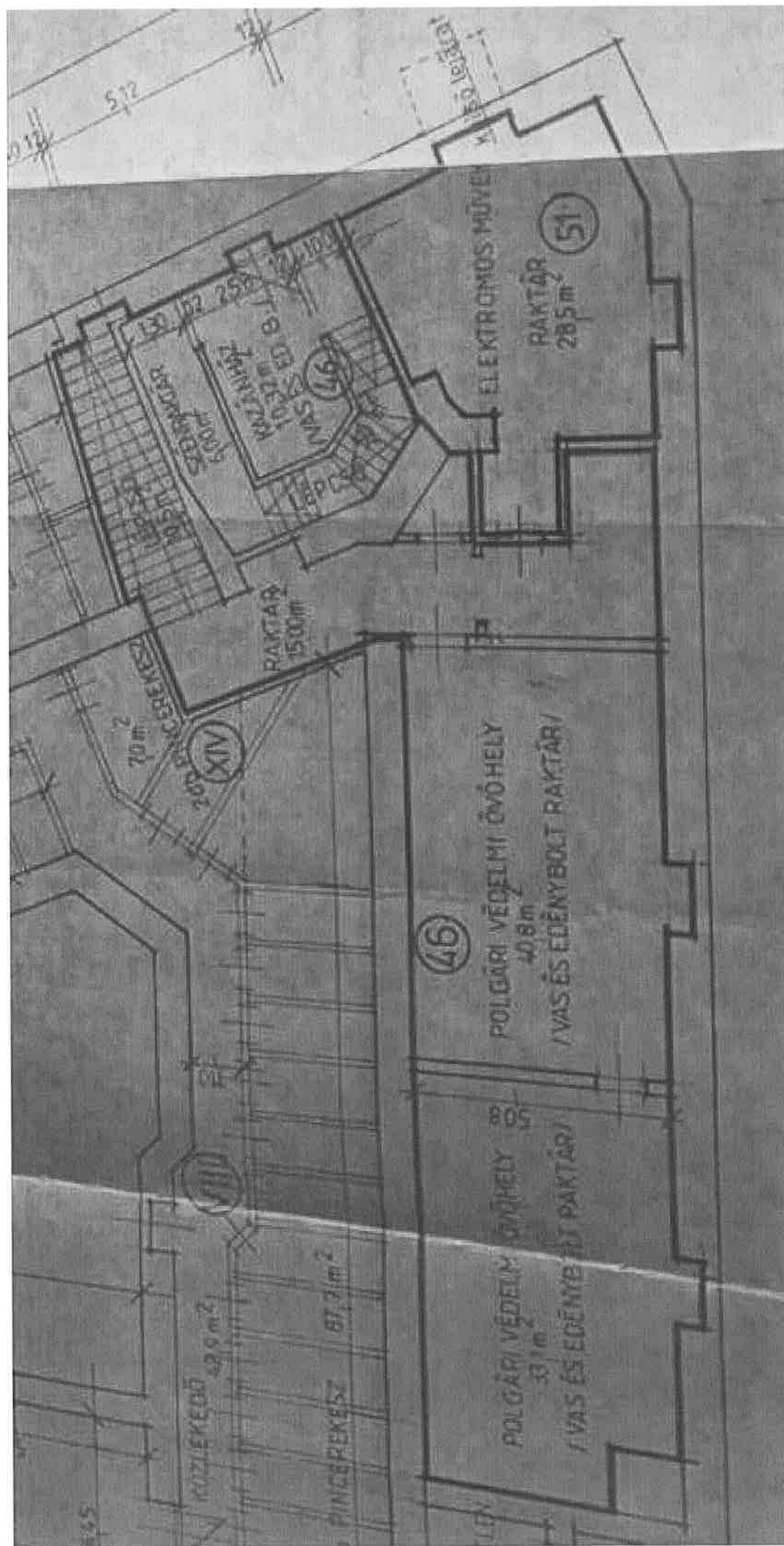
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





- (45) FÖLDSZINT: CUKRÁSZÜZLET  $90,78\text{m}^2 + 746\text{m}^2$  GALÉRIA
- (46) FÖLDSZINT: VAS ÉS EDÉNYBOLT  $1360\text{m}^2 + 1280\text{m}^2$  GALÉRIA + PINCE  $120,72\text{m}^2$   
~~454,82m~~
- (47) FÖLDSZINT: IRODA FÖV. KÉMÉNYS V.  $7778\text{m}^2 + 143\text{m}^2$  GALÉRIA
- (48) FÖLDSZINT: IRODA, ROLITRON + KISSZ.  $6876\text{m}^2$
- (49) FÖLDSZINT: IRODA OTP  $242,57\text{m}^2 + 15,3\text{m}^2$  PINCE
- (50) FÖLDSZINT: ÜZLET / LÉPCSŐHAZ FÖLDSZINTJÉN /  $130\text{m}^2$

## 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 m<sup>2</sup>
- 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 <sup>2</sup>
VI.	Felvonó akna	25.81 m <sup>2</sup>
VIII.	Közlekedő pince folyosó	87.01 m <sup>2</sup>
XIV.	Pincerekeszek	280.87 m <sup>2</sup>

Földszinten közös tulajdonba kerül:

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

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

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

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

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

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

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

IV. emeleten közös tulajdonba kerül:

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

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.



Tetőszinten közös tulajdonba kerül:

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 134/5487 hányad.

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 108/5487 hányad.

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű műterem, valamint a közös tulajdonból 44/5487 hányad.
41. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 41. sorszámmal jelölt padlásszinten lévő 182 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 182/5487 hányad.
42. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 42. sorszámmal jelölt padlásszinten lévő 270 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 270/5487 hányad.
43. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 43. sorszámmal jelölt padlásszinten lévő 225 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 vagyონrészek 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 vagyonrészben 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:

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

- 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 eszközözlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
  - c/ év közben a terveken 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 tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb.). A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

Bp. II. ker. Mártírok útja 7.

- /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 közti 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 beszedéséről 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 szerezhets 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, 139-446, 331-930  
Ügvyintőző:  
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



pincszint üzlethez zárt terület



pince lejárát

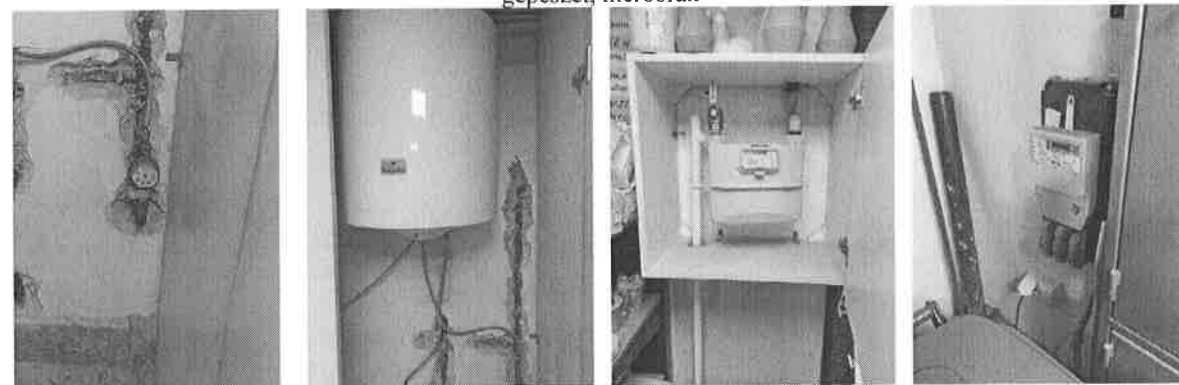
pince raktár (korábbi óvóhely)



pince raktár (korábbi óvóhely)



gépészet, mérőórák



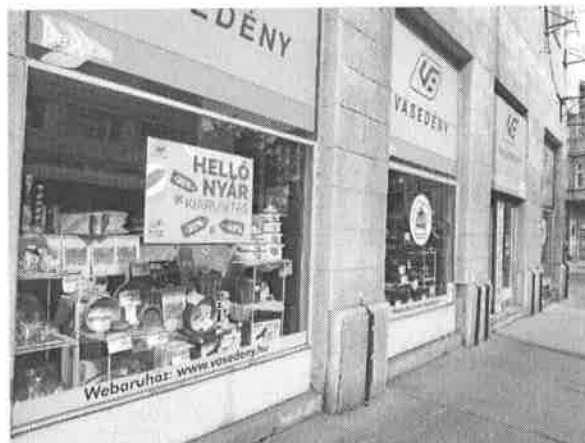
2. sz. melléklet

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1027 Budapest, Margit körút 7. szám alatti

13388/0/A/46 Hrsz.-ú  
üzlethelyiség megnevezésű

ingatlanról



# ÉRTÉKELŐ LAP

**1027 Budapest, Margit körút 7. szám alatti**

**13388/0/A/46 Hrsz.-ú**

**üzlethelyiség megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke**

**180 200 000,- Ft.**

azaz

**Száznyolcvanmillió-kettőszázezer forint.**

Budapest, 2022. szeptember 19.

Készítette:



.....  
Mikó Sándor  
ingatlanforgalmi értékelő  
Szakértői engedély szám: 3136/2002

# TARTALOMJEGYZÉK

## **1.Előzmények**

Megbízó  
Megbízás tárgya  
Értékelő megbízása

## **2. Kiinduló adatok**

Adatszolgáltatás  
Értékelés módszere  
Értékelés korlátozó feltételei  
Publikálási jegyzék

## **3. Az ingatlan jellemzői**

Ingatlan fekvése  
Ingatlan ismertetése  
Ingatlan nyilvántartási adatok

## **4. Értékképzés**

Piaci összehasonlító adatok elemzése  
Összefoglalás  
Tanúsítvány

## **Mellékletek**

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

### 1.2 Megbízás tárgya

1027 Budapest, Margit körút 7. szám alatti üzlethelyiség nyíltpiaci nettó értékének becslése.

### 1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

## 2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

### 2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant, melyről fotódokumentációt készített.

### 2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2022. szeptember 19.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan további hasznosíthatóságát.

### 2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

### 2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

### 3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, frekventált részén, a Margit körúton található. A terület közlekedési szempontból jónak tekinthető. Az adott ingatlan 10 perc alatt gyalogosan megközelíthető a Széll Kálmán tér felől. A közelben található tömegközlekedési kapcsolatok a 4-6-os villamosok a körúton, illetve a 39-es autóbusz a Csalogány utcában.

A vizsgált ingatlan természetbeni bejárata a Margit körútról nyílik. Az ingatlan előtt nincs parkolási lehetőség, a környéken a parkolás fizetős.

A vizsgált ingatlan környezete infrastrukturális szempontból nagyon jónak tekinthető. Közelében számos kiskereskedelmi egység található. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Mammut), vagy szórakozási lehetőségek (színház, mozi...) is közel vannak. Az ingatlan környezetében elsősorban városközponti, több emeletes épületek találhatók. Az ingatlantípusokon belül jellemző a bérházas/társasház-as épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek, kiskereskedelmi egységek találhatók.

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a társasház földszintjén található üzlethelyiség, melyet VASEDÉNY üzletként használnak. Bejárata közvetlenül a Margit körútról és a szomszédos Mecset utcáról nyílik. A vizsgált ingatlanban minden közmű kapcsolat megtalálható. A fűtést központi gázkazánal oldják meg, mely az ingatlanhoz tartozó pincében található. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. A padló az üzlettérben kőpadló, a pincében simított beton a galérián linóleum. Az ingatlan nyílászárói nem hőszigetelt kivitelűek. Az üzlettér klímatiszt. Az utca felőli kirakatok tágas betekintést engedélyeznek az utca felől. Az üzlettér mögött konyha-étkező, galérián a szociális helyiségek és raktár, míg a pincében csak raktár működik. A pincei résznek a Mecset utca felől külön bejárata van. A pince és a földszint között egy teherszállító lift került beépítésre.

#### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1027 Budapest, Margit körút 7.
Helyrajzi szám:	13388/0/A/46
Típusa:	üzlethelyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Összterület:	385 m <sup>2</sup>
Funkciók területei:	258 m <sup>2</sup> földszint ( 113 m <sup>2</sup> üzlettér + 145 m <sup>2</sup> raktár) +127 m <sup>2</sup> pincei raktár



## 4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

### 4.1. Piaci összehasonlítás (földszint és galéria rész)

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (633 667,- Ft/ m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével (258 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$633\,667,- \text{ Ft/m}^2 * 258 \text{ m}^2 = 163\,486\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

163 500 000,- Ft.

### 4.2. Piaci összehasonlítás (pince rész)

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (131 333,- Ft/ m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével (127 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$131\,333,- \text{ Ft/m}^2 * 127 \text{ m}^2 = 16\,679\,333,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

16 700 000,- Ft.

### 4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Margit körút 7. szám alatti üzlethelyiség becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a két funkció értékét összeadva (üzlettér 163 500 000,- Ft + pince 16 700 000,- Ft) kapott értéket, a 2022. szeptember 19.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét**

**180 200 000,- Ft.**

azaz

**Száznyolcvanmillió-kettőszázezer forint.**

összegeben állapította meg,


## TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

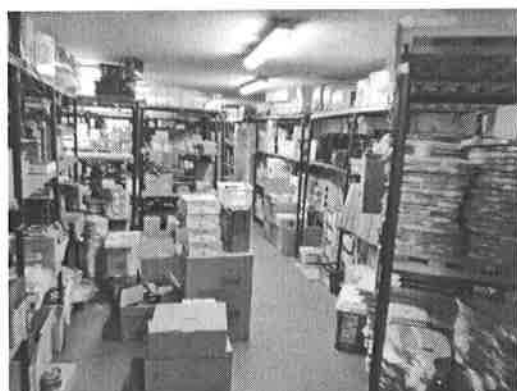
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2022. szeptember 19.

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Kirácsány S. u. 55.  
Adószám: 12961531-2-41

  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



ok=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

[www.fordmerrill.com](http://www.fordmerrill.com)

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS	<p><i>„A felfutó károkért rendelkező, bejárta a Mangi köröket. Megyélé díjat, Villemorai jó Uháso.</i></p>	<p><i>Manmattal szemből, Házterem úrrel, háználházi dílopban kis reszvel.</i></p>	<p><i>Volt éterem, több aztlen, megföld Mápolan.</i></p>	<p><i>Fény utcai piacón, Állakított, utcai táskákért, magat resztel, Mápol.</i></p>	<p><i>Kővénen utai bejárás, nagy kirokat, megföldé mészaki Mápol.</i></p>	<p><i>Utcai helyiség, megföldé mészaki táskákért, magat resztel, Mápol.</i></p>	<p><i>Utcaórá megföldé mészaki Házterem, volt éterem, nincs kirokat.</i></p>	<p><i>Utcai helyiség, megföldé mészaki táskákért, magat resztel, Mápol.</i></p>
----------------	--	---	--	---	---	---	--	---

**ELHELYEZKEDESI HASZNALHATÓSÁG**

**MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET, RÉZSI**

**OSSZEHASONLÍTÁS**  
Kerekített értékek

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m<sup>2</sup>)

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

gk=beszékennyel, k=kényelmes, m=megfelelő, f=felüljáró, g=újkorú

Article: [enr.com](http://www.enr.com)

ĒRTEKĶIIGAZĪTĀS

### KERESKEDELMİ FAKTOR

MŰSZAKI MINŐSÉG

**Kerekített értékek**

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m<sup>2</sup>)

**Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő**

**Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő**

Értékelés tárgya  
1027 Budapest, Margit körút 7. földszint, üzlethelyiség  
Értékelés időpontja:  
2022.09.19

Hsrz:13388/0/A/46

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, ú= újszénű

FELEPITMENYES INGATLAN ERTEKELESE - PIACI OSSZEHASONLITO MEGKOZELITES

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Ossze-hasonlító - 1	Ossze-hasonlító - 2	Ossze-hasonlító - 3	Ossze-hasonlító - 4	Ossze-hasonlító - 5	Ossze-hasonlító - 6
1027 Budapest, Margit körút 7. földszint, üzlethelyiség			Budapest, II. ker Margit körút üzlethelyiség	Budapest, II. ker Margit körút üzlethelyiség	Budapest, II. ker Fény utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker Keleti Karoly utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker Tölgyfa utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker Buday László utca üzlethelyiség
Cím		km	ök m.	ök m.	ök m.	ök m.	ök m.	ök m.
Komfortfokozat		m						
Üzlethelyiség állapota								
Gazdasági tényezők:								
Ár (Ft)			25 000 000	800 000 000	43 000 000	89 800 000	64 900 000	59 900 000
Bontási/Kompenz. költség			0		0	0	0	0
Korrigált Ár			25 000 000	800 000 000	43 000 000	89 800 000	64 900 000	59 900 000
Üzlethelyiség hasznos területe (m2)			30	800	71	102	71	72
Tároló hasznos területe (m2)		258						
Egységár (Ft/m2)			833 333	1 000 000	605 634	880 392	914 085	831 944
Fajlagos ár Ft								
Telek érték			Kinálát	Kinálát	Kinálát	Kinálát	Kinálát	Kinálát
Tulajdonátr. viszonya/típusa			0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90
Korrekciós tényező			22 500 000	720 000 000	40 850 000	80 820 000	58 410 000	53 910 000
Korrigált ár			750 000	900 000	575 352	792 353	822 676	748 750
Korrigált ár (Ft/m2)								

Jól látható kirakattal rendelkező, Bejárata a Margit körútról. Megfelelő állapot. Villamosról jól látható.

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

ELHELYEZKEDES, HASZNÁLHATÓSÁG

KERESKEDELMI FAKTOR

MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET. REZSI

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

KORRIGÁLT EGYESÉGARAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület

Figyelembe vett terület

Tároló területe

Üzlethelyiség becsült nettó értéke (Ft)

633 667

m2

258

m2

163 486 000

Statiszt. mérőszám

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

605 000

645 000

633 667

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Utcai helyiség, megfelelő műszaki tartalommal, jó elhelyezkedéssel, műszaki állapottal.

Utcairól megközelíthető, felszuterén, volt éterem, nincs kirakata.

Közvetlen utcai bejárat, nagy kirakatok, megfelelő műszaki állapot.

Fény utcai piacon, üzlethelyiség, utcai kirakattal, magas rezssivel.

Volt éterem, több szinten, megfelelő állapotban.

Mammuttall szemben, felszuterén üzlet, használható állapotban kis rezssivel.

1,00

1,00

0,90

0,95

1,05

1,15

1,15

0,90

1,00

1,00

0,75

0,70

1,30

0,75

0,80

645 797

645 000

644 978

644 000

637 844

637 000

605 846

605 000

641 250

641 000

630 000

630 000

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: 8000004/550170/2022

2022.11.28

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	eszmái 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 alá írt 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

Nem hiteles tulajdoni lap

**IGAZOLÁS (GTB-KT/H)**  
(Bizottsági, képviselő-testületi előterjesztéshez)

**Név: BestOn-Otthon Kft.**

**Cím: Margit krt. 7. (nem lakáscélú helyiség)**

Egyenleg (2022.11.25. -ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	717.656 Ft	(565.083 Ft+152.573 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	201.992 Ft	(159.049 Ft+42.943 Ft)
<b>Összesen (nettó+áfa):</b>	<b>919.648 Ft</b>	<b>(724.132 Ft + 195.516 Ft)</b>
<b>Ebből a fenti időpontig lejárt egyenleg:</b>	<b>0 Ft</b>	<b>(0 Ft + 0 Ft)</b>

Késedelmi kamat (2022.11.25-ig):

**0 Ft**

Kamat mérték: szerződés szerinti.


Utolsó – 2022. decemberre vonatkozó – 2022.11.21-én kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2022.12.05.:

Bérleti díj (nettó+áfa):	812.079 Ft	(639.432 Ft+172.647 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	107.569 Ft	(84.700 Ft+22.869 Ft)
<b>Összesen (nettó+áfa):</b>	<b>919.648 Ft</b>	<b>(724.132 Ft + 195.516 Ft)</b>

Felhívjuk a figyelmet, hogy az igazolás a – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. rendelkezésére álló bizonylatok alapján – megadott időpontokra vonatkozik.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 16/A

Budapest, 2022. november 28.

  
Harján Dávid  
vezérigazgató



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 w székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 w fax: +36 1 5999 061 w e-mail: info@vf2.hu w www.vf2.hu



## Cégkivonat

A Cg.01-09-945300 cégjegyzékszámú **BestOn-Otthon Korlátolt Felelősségű Társaság (1132 Budapest, Váci út 4.)** cég 2022. november 29. napján hatályos adatai a következők:

### I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**  
Cégjegyzékszám: 01-09-945300  
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság  
Bejegyzve: 2010/09/02
2. **A cég elnevezése**  
2/1. BestOn-Otthon Korlátolt Felelősségű Társaság  
Bejegyzés kelte: 2010/09/02 Közzétéve: 2010/09/16  
Hatályos: 2010/09/02 ...
3. **A cég rövidített elnevezése**  
3/1. BestOn-Otthon Kft.  
Bejegyzés kelte: 2010/09/02 Közzétéve: 2010/09/16  
Hatályos: 2010/09/02 ...
5. **A cég székhelye**  
5/3. 1132 Budapest, Váci út 4.  
A változás időpontja: 2022/06/23  
Bejegyzés kelte: 2022/08/02  
Hatályos: 2022/06/23 ...
6. **A cég telephelye(i)**  
6/1. 1024 Budapest, Margit krt. 7.  
Bejegyzés kelte: 2010/09/02 Közzétéve: 2010/09/16  
Hatályos: 2010/09/02 ...  
6/3. 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 63.  
A változás időpontja: 2010/12/08  
Bejegyzés kelte: 2010/12/16 Közzétéve: 2010/12/30  
Hatályos: 2010/12/08 ...  
6/5. 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 70.  
A változás időpontja: 2010/12/08  
Bejegyzés kelte: 2010/12/16 Közzétéve: 2010/12/30  
Hatályos: 2010/12/08 ...  
6/7. 1042 Budapest, József Attila utca 54.  
A változás időpontja: 2011/02/23  
Bejegyzés kelte: 2011/02/24 Közzétéve: 2011/03/10  
Hatályos: 2011/02/23 ...  
6/8. 1072 Budapest, Rákóczi út 18.  
A változás időpontja: 2012/01/09  
Bejegyzés kelte: 2012/01/11 Közzétéve: 2012/01/26  
Hatályos: 2012/01/09 ...  
6/12. 1092 Budapest, Ferenc körút 6-8.  
A változás időpontja: 2015/08/26  
Bejegyzés kelte: 2015/09/10 Közzétéve: 2015/09/16  
Hatályos: 2015/08/26 ...



- 6/13. 1172 Budapest, Cinkotai út 32.  
A változás időpontja: 2017/03/09  
Bejegyzés kelte: 2017/03/20 Közzétéve: 2017/03/23  
Hatályos: 2017/03/09 ...
8. **A létesítő okirat kelte**
- 8/1. 2010. szeptember 1.  
Bejegyzés kelte: 2010/09/02 Közzétéve: 2010/09/16  
Hatályos: 2010/09/02 ...
- 8/2. 2010. december 8.  
Bejegyzés kelte: 2010/12/16 Közzétéve: 2010/12/30  
Hatályos: 2010/12/16 ...
- 8/3. 2011. január 27.  
Bejegyzés kelte: 2011/01/31 Közzétéve: 2011/02/17  
Hatályos: 2011/01/31 ...
- 8/4. 2011. február 23.  
Bejegyzés kelte: 2011/02/24 Közzétéve: 2011/03/10  
Hatályos: 2011/02/24 ...
- 8/5. 2012. január 9.  
Bejegyzés kelte: 2012/01/11 Közzétéve: 2012/01/26  
Hatályos: 2012/01/11 ...
- 8/6. 2012. november 22.  
Bejegyzés kelte: 2013/01/02 Közzétéve: 2013/01/24  
Hatályos: 2013/01/02 ...
- 8/7. 2013. december 27.  
Bejegyzés kelte: 2014/02/03 Közzétéve: 2014/02/20  
Hatályos: 2014/02/03 ...
- 8/8. 2014. május 27.  
Bejegyzés kelte: 2014/06/17 Közzétéve: 2014/07/02  
Hatályos: 2014/06/17 ...
- 8/9. 2014. július 8.  
Bejegyzés kelte: 2014/08/05 Közzétéve: 2014/08/07  
Hatályos: 2014/08/05 ...
- 8/10. 2015. július 1.  
Bejegyzés kelte: 2015/07/03 Közzétéve: 2015/07/07  
Hatályos: 2015/07/03 ...
- 8/11. 2015. augusztus 26.  
Bejegyzés kelte: 2015/09/10 Közzétéve: 2015/09/16  
Hatályos: 2015/09/10 ...
- 8/12. 2016. december 6.  
Bejegyzés kelte: 2016/12/28 Közzétéve: 2016/12/31  
Hatályos: 2016/12/28 ...
- 8/13. 2017. január 19.  
Bejegyzés kelte: 2017/01/30 Közzétéve: 2017/02/01  
Hatályos: 2017/01/30 ...
- 8/14. 2017. február 8.  
Bejegyzés kelte: 2017/02/14 Közzétéve: 2017/02/16  
Hatályos: 2017/02/14 ...
- 8/15. 2017. március 9.  
Bejegyzés kelte: 2017/03/20 Közzétéve: 2017/03/23  
Hatályos: 2017/03/20 ...

- 8/16. 2018. február 7.  
Bejegyzés kelte: 2018/02/22 Közzétéve: 2018/02/24  
Hatályos: 2018/02/22 ...
- 8/17. 2019. augusztus 5.  
Bejegyzés kelte: 2019/08/23 Közzétéve: 2019/08/27  
Hatályos: 2019/08/23 ...
- 8/18. 2022. január 19.  
Bejegyzés kelte: 2022/01/28 Közzétéve: 2022/02/01  
Hatályos: 2022/01/28 ...
- 8/19. 2022. június 23.  
Bejegyzés kelte: 2022/08/02  
Hatályos: 2022/08/02 ...
- 8/20. 2022. július 19.  
Bejegyzés kelte: 2022/08/02  
Hatályos: 2022/08/02 ...
902. **A cég tevékenysége**  
9/41. 4759 '08 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelme  
**Főtevékenység.**  
Bejegyzés kelte: 2013/02/20 Közzétéve: 2013/04/25  
Hatályos: 2013/02/20 ...
- 9/43. 4618 '08 Egyéb termék ügynöki nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/44. 4619 '08 Vegyes termékkörű ügynöki nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/45. 4641 '08 Textil-nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/46. 4642 '08 Ruházat, lábbeli nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/47. 4643 '08 Elektronikus háztartási cikk nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/48. 4644 '08 Porcelán-, üvegáru-, tisztítószer-nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/49. 4647 '08 Bútor, szőnyeg, világítóberendezés nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/50. 4649 '08 Egyéb háztartási cikk nagykereskedelme m.n.s.  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...

- 9/51. 4711 '08 Élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/52. 4719 '08 Iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/53. 4751 '08 Textil-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/54. 4752 '08 Vasáru-, festék-, üveg-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/55. 4753 '08 Takaró, szőnyeg, fal-, padlóburkoló kiskereskedelme  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/56. 4754 '08 Villamos háztartási készülék kiskereskedelme  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/57. 4761 '08 Könyv-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/58. 4762 '08 Újság-, papíráru-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/59. 4771 '08 Ruházat kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/60. 4772 '08 Lábbeli-, bőráru-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/61. 4775 '08 Illatszer-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/62. 4778 '08 Egyéb m.n.s. új áru kiskereskedelme  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/63. 4791 '08 Csomagküldő, internetes kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...

- 9/64. 5920 '08 Hangfelvétel készítése, kiadása  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/65. 6399 '08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/66. 7021 '08 PR, kommunikáció  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/67. 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/68. 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/69. 7312 '08 Médiareklám  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/70. 7410 '08 Divat-, formatervezés  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/71. 7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/72. 7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/73. 7712 '08 Gépjárműkölcsönzés (3,5 tonna fölött)  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/74. 7739 '08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/75. 7740 '08 Immateriális javak kölcsönzése  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/76. 8121 '08 Általános épülettakarítás  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...

- 9/77. 8122 '08 Egyéb épület-, ipari takarítás  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/78. 8129 '08 Egyéb takarítás  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/79. 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/80. 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...
- 9/81. 8560 '08 Oktatást kiegészítő tevékenység  
A változás időpontja: 2018/02/28  
Bejegyzés kelte: 2018/02/19 Közzétéve: 2018/02/20  
Hatályos: 2018/02/28 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/2.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

A változás időpontja: 2014/06/17  
Bejegyzés kelte: 2014/06/17 Közzétéve: 2014/07/02  
Hatályos: 2014/06/17 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviseletre jogosult(ak) adatai**

13/2. Falticska Zsolt (an.: Zöldi Mária)

Születési ideje: 1979/06/15

1173 Budapest, 515. utca 17.

Adóazonosító jel: 8410722909

A képviselet módja: **önálló**

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

Jogviszony kezdete: 2010/09/01

A változás időpontja: 2012/11/22

Bejegyzés kelte: 2013/01/02 Közzétéve: 2013/01/24

Hatályos: 2012/11/22 ...

14. **A könyvvizsgáló(k) adatai**

14/4. LIVCONSULT Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

HU-2233 Ecser, Petőfi utca 22.

Cégjegyzékszám: 13-09-124018

EUID: HUOCCSZ.01-09-888546

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Koscsó-Gerentsér Livia Tünde (an.: Domokos Ilona)

2233 Ecser, Petőfi utca 22.

Jogviszony kezdete: 2019/08/05

Jogviszony vége: 2024/05/31

A változás időpontja: 2021/02/22

Bejegyzés kelte: 2021/02/22 Közzétéve: 2021/02/24

Hatályos: 2021/02/22 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

- 20/1. 22932213-4759-113-01.  
Bejegyzés kelte: 2010/09/02 Közzétéve: 2010/09/16  
Hatályos: 2010/09/02 ...
21. **A cég adószáma**  
21/3. Adószám: 22932213-2-41.  
Közösségi adószám: HU22932213.  
Adószám státusza: érvényes adószám  
Státusz kezdete: 2010/09/02  
A változás időpontja: 2022/08/02  
Bejegyzés kelte: 2022/08/02  
Hatályos: 2022/08/02 ...
32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**  
32/1. 10100716-05771600-01003002  
A számla megnyitásának dátuma: 2010/09/09.  
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: Budapest Bank Zrt. Emke Fiók (1072 Budapest, Rákóczi út 42.)  
Cégjegyzékszám: 01-10-041037  
Bejegyzés kelte: 2010/09/14 Közzétéve: 2010/09/30  
Hatályos: 2010/09/14 ...
- 32/2. 10100716-05771600-01004302  
A számla megnyitásának dátuma: 2016/03/30.  
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: Budapest Bank Zrt. Emke Fiók (1072 Budapest, Rákóczi út 42.)  
Cégjegyzékszám: 01-10-041037  
Bejegyzés kelte: 2016/04/05 Közzétéve: 2016/04/06  
Hatályos: 2016/04/05 ...
- 32/3. 10100716-05771600-01004993  
A számla megnyitásának dátuma: 2016/03/30.  
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: Budapest Bank Zrt. Emke Fiók (1072 Budapest, Rákóczi út 42.)  
Cégjegyzékszám: 01-10-041037  
Bejegyzés kelte: 2016/04/05 Közzétéve: 2016/04/06  
Hatályos: 2016/04/05 ...
45. **A cég elektronikus elérhetősége**  
45/2. A cég honlapja: <http://www.beston.hu>  
A cég kézbesítési címe: [fdg@t-online.hu](mailto:fdg@t-online.hu)  
A cég e-mail címe: [fdg@t-online.hu](mailto:fdg@t-online.hu)  
A változás időpontja: 2015/07/01  
Bejegyzés kelte: 2015/07/03 Közzétéve: 2015/07/07  
Hatályos: 2015/07/01 ...
49. **A cég cégjegyzékszámai**  
49/1. Cégjegyzékszám: 01-09-945300  
Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.  
Bejegyzés kelte: 2010/09/02 Közzétéve: 2010/09/16  
Hatályos: 2010/09/02 ...
50. **A cég központi ügyintézésének helye**  
50/1. HU-1132 Budapest, Váci út 4.  
A változás időpontja: 2014/08/01  
Bejegyzés kelte: 2014/08/05 Közzétéve: 2014/08/07  
Hatályos: 2014/08/01 ...
59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**  
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 22932213#cegkapu  
A változás időpontja: 2018/06/25  
Bejegyzés kelte: 2018/07/01 Közzétéve: 2018/07/04  
Hatályos: 2018/06/25 ...

60. **Európai Egyedi Azonosító**  
60/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-09-945300  
A változás időpontja: 2017/06/09  
Bejegyzés kelte: 2017/06/09 Közzétéve: 2017/06/13  
Hatályos: 2017/06/09 ...

## II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
- 1/5. Falticska Zsolt (an.: Zöldi Mária)  
Születési ideje: 1979/06/15  
1173 Budapest, 515. utca 17.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2012/11/22  
A változás időpontja: 2012/11/22  
Bejegyzés kelte: 2013/01/02 Közzétéve: 2013/01/24  
Hatályos: 2012/11/22 ...
- 1/6. Falticska Dezső (an.: Pataki Margit)  
Születési ideje: 1956/05/31  
1239 Budapest, Középtemető utca 7.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2017/01/19  
A változás időpontja: 2017/01/19  
Bejegyzés kelte: 2017/01/30 Közzétéve: 2017/02/01  
Hatályos: 2017/01/19 ...
- 1/8. Koráb Anna (an.: Mák Anna)  
Születési ideje: 1973/04/04  
1239 Budapest, Középtemető utca 7.  
A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2012/11/22  
A változás időpontja: 2017/02/08  
Bejegyzés kelte: 2017/02/14 Közzétéve: 2017/02/16  
Hatályos: 2017/02/08 ...

---

Az IM Céginformációs Szolgálat hivatalosan igazolja, hogy ezen kiadmány adatai az illetékes cégbíróság jogerős végzéseire alapulnak. A cégügyben el nem bírált módosítás nincs folyamatban.

Készült: 2022/11/29 10:00:52. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

Microsec zrt.