

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

ELŐTERJESZTÉS
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. november 27-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Baksa Zsuzsanna
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője
Tárgy: Döntés a **1024 Budapest, Keleti Károly utca 14.** szám alatti egyéb helyiség értékesítése ügyében.
Ügyintéző: Barna Julianna
Ügyiratszám: XV/125/2023.

Tisztelt Bizottság!

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** kizárólagos tulajdonát képezi a **1024 Budapest, Keleti Károly utca 14.** szám alatti pinceszinti (13292/0/A/10 helyrajzi számú) 44 m² alapterületű „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 917/10000 eszmei résztulajdoni hányaddal együtt, az ingatlanhoz tartozó az Alapító Okiratban meghatározott helyiségekkel. (1. számú melléklet – Tulajdoni lap, alaprajz)

A **KK14 Rózsadomb Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 75/A., cégjegyzékszám: Cg.01-09-397559, adószám: 27775763-2-41, képviseli: **Dankó Éva ügyvezető**) részéről a helyiségre **vételi kérelem** érkezett be hivatalunkhoz, a cég a helyiség egy albetétté történő összevonását tervezi a saját tulajdonú falszomszédos lakással. A helyiség a cég tulajdonában lévő **1024 Budapest, Keleti Károly utca 14. ajtó: 2.** szám alatti (13292/0/A/2 hrsz-ú) lakás alatt helyezkedik el, melyet a kérelmező az összevonást követően utcai bejárattal rendelkező **üzletté** (az alatta lévő raktárral együtt) **kíván átalakítani és átminősíteni.** (2. számú melléklet – Kérelem)

Az 1898-ban épült **1024 Budapest, Keleti Károly utca 14.** szám alatti lakóház épülete a Budapest II. kerület központi részén, a Margit körút, Marczibányi tér vonzáskörzetében, a Keleti Károly utca középső szakaszán, városias környezetben helyezkedik el. A zártosított beépítési módban épült épületben öt szint található: pinceszint, földszint, I. és II. emelet, valamint a beépítetlen tetőtér. A pince szinten található közös helyiségek: tüzelő tárolók, barkácsműhely, valamint a tárgyi, az Önkormányzat tulajdonában álló 44 m² alapterületű egyéb helyiség, továbbá a tetőtérben egy barkácsműhely került kialakításra.

A 9 lakásos társasház elhanyagolt állapotban van, felújítás előtt áll egy tetőtéri beruházás keretein belül, az emeletráépítés és tetőtér beépítés 7 új lakás kialakításával és a meglévő homlokzat felújításával fog megvalósulni, amely projektet a **Helyi építészeti-műszaki tervtanács** 2023. február 22-i ülésén engedélyezésre javasolt. A homlokzat előzetes tervrajzain már az üzlet bejárata került ábrázolásra. (3. számú melléklet – A tervtanács jegyzőkönyve, homlokzati tervrajzok)

A tárgyi, 44 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú helyiség, a hozzá tartozó WC helyiséggel együtt, pinceszinti elhelyezkedésű, csak tárolásra alkalmas, sötét helyiség. A járófelületen cementsimítás, a falszerkezet mészfestett, felújítandó állapotban van, a fém nyílászárókkal együtt. A falakon felszívódó falnedvesedés miatt salétromosodás tapasztalható. A ház közös közművezetékei áthaladnak a helyiségen, amely több kisebb helyiségből áll, és leromlott állapotú (felázott, salétromos falakkal).

Az ingatlanok értékesítését a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** Képviselő-testületének 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 rendelete (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) szabályozza.

Az ingatlan értékesítéséről, annak értékecselő szakvélemények által megállapított forgalmi értéke alapján tulajdonosi döntés szükséges.

Az **ingatlanok forgalmi értékének meghatározására** két ingatlanforgalmi értékecselő szakértő céget kértünk fel, a Bering Stúdió Kft-t, valamint az Immowell 2002 Kft.-t. A szakvéleményekbe foglalt értékeket az alábbi táblázatban foglaltuk össze. (4a. és 4b. számú mellékletek – Forgalmi értékecselés 1. és 2.)

1024 Budapest, Keleti Károly utca 14. (egyéb helyiség)	Alapterület	Bering Stúdió Kft.	Immowell 2002 Kft.
13292/0/A/10	44 m ²	nettó 11 400 000 Ft, azaz bruttó 14 478 000 Ft	nettó 6 900 000 Ft, azaz bruttó 8 763 000 Ft

Az értékecselési szakvélemények alapján az ingatlan forgalmi értéke: **nettó 11 400 000 Ft, azaz bruttó 14 478 000 Ft.**

A jelenleg üresen álló leromlott állapotú raktárhelyiség közös költsége **13 755 Ft/hó**, amely az ingatlan értékesítésével megszűnne, így az Önkormányzatnak nem csupán vételár bevétele keletkezne, de a kiadásai is a közös költség díjával, éves szinten **165 060 Ft**-tal csökkennek.

A **Vagyonrendelet** az alábbiak szerint rendelkezik:

6. § (2) *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 (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.*

20. § (1) *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.*

(2) *A vagyontárgy – ha a törvény kivételt nem tesz – kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt.*

Fent hivatkozott értékhatár 2023-ben 25M Ft. Jelen esetben a vételár nem haladja meg a 25 M Ft-ot.

(3) *A (2) bekezdésben meghatározott értékhatár alatti forgalmi érték esetén pályázaton kívül elidegeníthető az üres lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség közvetlenül szomszédos – azonos társasházban található – ingatlan bővítése érdekében. A vételár a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével megjelölt összeg, amelyet a szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni. A vásárlásra jogosult az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köthet adásvételi szerződést.*

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg.

A 14. § (4) bekezdése értelmében: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.” A 13. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A fent hivatkozott értékhatár a 25 Mft 20 %-a, ami 5 Mft., ezért a Magyar Államnak elővásárlási joga áll fenn.

A kérelmező **KK14 Rózsadomb Ingatlanfejlesztő Kft.** tulajdonostárs a Társasházban. A kérelmező tulajdonát képezi a 13292/0/A/2 hrsz. alatti lakás ingatlan. Tekintettel arra, hogy a Társasházi Alapító Okiratban nem rögzítették az önálló albetétek értékesítése esetére a tulajdonostársak elővásárlási jogát, ezért a kérelmező beszerezte a többi társasházi tulajdonostárs nyilatkozatát arról, hogy „nem kívánják megvásárolni” a tárgyi ingatlant, továbbá a tulajdonostársak „hozzájárultak ahhoz, hogy a két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáráttal rendelkező kereskedelmi egységként kerüljön kialakításra”. (5. számú melléklet – Tulajdonostársak nyilatkozatai)

A kérelmező cég, a **KK14 Rózsadomb Ingatlanfejlesztő Kft.** által benyújtott előzetes tervrajzok alapján, a cég lakás tulajdona és az **Önkormányzati helyiség** összevonását követően kialakításra kerülne a földszinti lakásból egy **25 m² alapterületű üzlethelyiség (funkcióváltással)**, amelyből egy **3,24 m² alapterületű lépcsőn keresztül lenne elérhető a pince helyiség, amely raktárként üzemelne** (36 m² raktár + 6,3 m² mosdók és WC helyiségek). A cég lakásából ilyen formában egy kisebb lakás is maradna (24,8 m² + 6 m² galériával).

A tárgyi helyiség és a kérelmező lakásának az összevonásáról **előzetes építésügyi szakvéleményt kértünk az Épített Környezetért Felelős Igazgatóság, Településrendezési Osztályától** (iktatószám: XXXV/240-6/2023.), amelyben az alábbiakról tájékoztattak.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének Építésügyi Szabályzatáról** szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza.

A **KÉSZ 1. melléklete** a tárgyi ingatlant a Vt-V/Z-16 jelű vegyes településközponti építési övezetbe sorolja. Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57. § rendelkezéseinek értelmezése alapján történik, ennek megfelelően a 417 m² területű ingatlanon összesen 17 db rendeltetési egység alakítható ki.

A **Településrendezési Osztály** elvi álláspontja alapján a **tárgyi, meglévő rendeltetési egységek összevonhatók**, amennyiben az összevonást követően maximum 17 rendeltetési egység alakul ki az ingatlanon.

Az ingatlanok összevonása ügyében Településképi Bejelentési Osztályon **településképi bejelentési eljárás lefolytatása** szükséges, a **jogerős használatba vételi engedély megszerzése érdekében**.

(6. számú melléklet - Szakhatósági állásfoglalás – az összevonásról)

Tekintettel arra, hogy a helyiség leromlott állapota miatt bérbeadás útján nehezen hasznosítható, ezért **javasoljuk a 13292/0/A/10 helyrajzi számú 44 m² alapterületű „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan értékesítését a KK14 Rózsadomb Ingatlanfejlesztő Kft. részére, nettó 11 400 000 Ft, azaz bruttó 14 478 000 Ft vételáron.**

A **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése** értelmében 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 (továbbiakban: GTB) gyakorolja.

A Vagyondirektum 6. § (2) bekezdése, és az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete 11. számú melléklet 1.1.5. pontja a „*vagyontárgy elidegenítéséről, beleértve a pályázaton történő értékesítést is*” alapján a GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és dönt az elidegenítésről.

A határozat elfogadásához egyszerű többségi szavazati arány szükséges.

Határozati javaslatok

1. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonát képező **1024 Budapest, Keleti Károly utca 14.** szám alatti, **13292/0/A/10** helyrajzi számú, 44 m² alapterületű „*egyéb helyiség*” megnevezésű ingatlant, amelyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 917/10000 eszmei résztulajdoni hányad tartozik, értékesíti a **KK14 Rózsadomb Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 75/A., cégjegyzékszám: Cg.01-09-397559, adószám: 27775763-2-41, képviseli: Dankó Éva ügyvezető) részére **nettó 11 400 000 Ft, azaz bruttó 14 478 000 Ft eladási áron.** Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései alapján feltárja tulajdonosi szerkezetét, mely szerint átlátható szervezet.

A vételár a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével megjelölt összeg, amelyet a szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni.

A vásárlásra jogosult az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köthet adásvételi szerződést.

Amennyiben az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre 30 napon belül, úgy jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Határidő: 60 nap

2. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonát képező **1024 Budapest, Keleti Károly utca 14.** szám alatti, **13292/0/A/10** helyrajzi számú, 44 m² alapterületű „*egyéb helyiség*” megnevezésű ingatlant, amelyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 917/10000 eszmei résztulajdoni hányad tartozik, nem értékesíti a **KK14 Rózsadomb Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 75/A., cégjegyzékszám: Cg.01-09-397559, adószám: 27775763-2-41, képviseli: Dankó Éva ügyvezető) részére.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Határidő: 60 nap

Budapest, 2023. november 20.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

Melléklet:

- 1./ Tulajdoni lap, alaprajz
- 2./ Kérelem
- 3./ A tervtanács jegyzőkönyve, homlokzati tervrajzok
- 4a./ Értékbecslés1
- 4b./ Értékbecslés2
- 5./ Tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai
- 6./ Szakhatósági állásfoglalás – az összevonásról



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/416966/2023

2023.10.27

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13292/0/A/10 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"
ILRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	44	0 0	917/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999982/1999/				

2. bejegyző határozat: 155362/1994/1994.06.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

ILRÉS Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 155362/1994/1994.06.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 155362/1994/1994.06.29

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

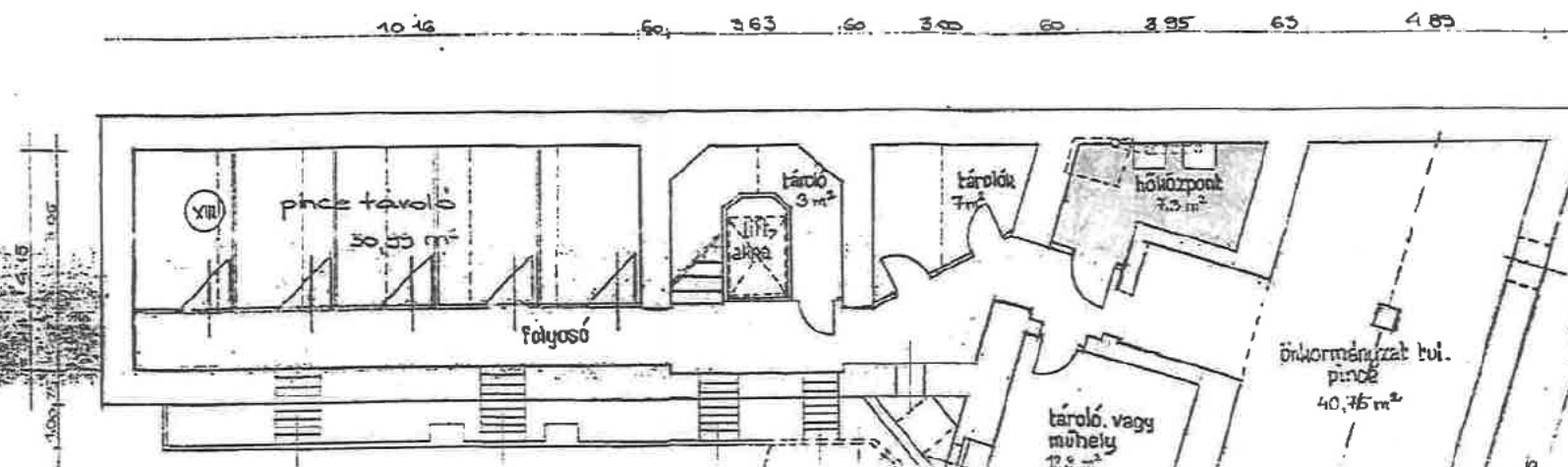
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

ILRÉS Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



közös tulajdon:

- ① tároló, tároló 50.55 m²
- ② tároló, tároló 15.60 m²
- ③ pince tároló 25.90 m²

sz. tulajdon:

- ④ sz. albetét, pince
- belső KSH
- hasznos alapterület 43.75 m²

Budapest, II. kerület		utca 14. szám	
Káldi K.		1.	
Műszaki felmérés		HRSZ: 13292	
Pince alaprajz		Város JM Kft.	
Ábrák:	Ábrák:	M = 1:100	
Adám F. Csékönyri A.	Adám F. Csékönyri A.	1994. január	



AVDH SIGN

2023 JÚN 08.
38653

Azonosító:EPAPIR-20230608-10907

Küldő		Dátum:	2023.06.08
Viselt név:	DANKÓ ÉVA	Hivatkozási szám:	
Születési név:	TÓTH ÉVA	Azonosító:	EPAPIR-20230608-10907
Anyja neve:	ERDÉLYI ÉVA	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	BUDAPEST 13	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1966.06.05	Ügytípus azonosító:	ONK_INGATLAN
Nem természetes személy neve:	KK14 Rózsadomb Ingatlanfejlesztő Kft.	Ügytípus neve:	Ingatlan ügyek
Nem természetes személy adószáma:	27775763		A melléklet(ek) elektronikusan csatolva

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
1024, Budapest
Mechwart liget 1

Tárgy:

Vételi szándék üres pincehelyiség megvásárlására

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Helyiséggazdálkodási ügyintézés

2023. JÚN 08. Budapesti Fővárosi Önkormányzat
Szerelvec

Tisztelt Hornyák László Úr!

XV/125-1 szám
Előzetes: XV/165/2016
HÍ 2030.04.01.
Szer. Markovics25

Melléklet: 6
Dokumentum: Helyi önkormányzat

Alulírott Dankó Éva, mint a KK14 Rózsadomb Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője - egyben a Budapest, II. ker. Keleti Károly utca 14. sz. fszt. 2. sz. alatti ingatlan tulajdonosa - vételi szándéknyilatkozatot nyújtok be a Keleti Károly u. 14. sz. alatti Társasházban a pincében elhelyezkedő és a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló egyéb helyiség megnevezésű üresen álló ingatlanra.

Az ingatlan helyrajzi száma: 13292/0/A/10. (Mellékelve a Földhivatal társasházi információs laja)

A Tulajdonostársak Nyilatkozatát mellékelem arra vonatkozólag, miszerint a pince helyiséget nem kívánják megvásárolni.

Tájékoztatni szeretném továbbá a Társasház a teljes építészeti- és műszaki felújítás előtt áll, ez érinti a pincéjét is, mivel központi fűtés kiépítése fog megtörténni a felújítása során, az Önkormányzat pincéjét is szeretnénk igénybe venni.

A felújítási és beépítési tervek elkészültek a kerületi Tervtanács támogatása 3/2023. (II.22) számú állásfoglalásában. (Mellékelve)

A fentiekre tekintettel tisztelettel kérem a vásárlási szándékunk továbbítására.

Dankó Éva

ügyvezető



Mellékletek száma: 6

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Keleti_Karoly_u._14 ._Onkormanyzati _pince.pdf	647.4 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	241268D2C302463 AE282DC2A2B52C 51546D49DA828F8 04F272626C15ACE E742C
Tulajdonosi_nyilatko zatok__Keleti_K._u_ 14__1_.pdf	4.5 MB	KRX/OCD/Payload/I D-3	03B3A0AD201BF69 CAEEDA3FEC1A87 7F5CBD8906BD4B 258CADD5725EDB AF34C26

Fájlnev	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Keleti_Karoly_u._14 ._tervtanacsi_allasfo glalas_2023_02_ 22.pdf	160.4 kB	KRX/OCD/Payload/I D-4	85A5CB86A68FBF5 A3787AAC1BE8EB 5891D368F32A211 73C3E156A9CDAB 7ED791
Keleti_Karoly_u._14 ._utcai_homlokzat_2 ..pdf	342.5 kB	KRX/OCD/Payload/I D-5	3391EA9859CF0EB 9BB98199D30943E 8B2EC19354FBAE5 A1BB142C6DD0AA 50FBB
Keleti_Karoly_u._14 ._utcai_homlokzat_3 ..pdf	1.5 MB	KRX/OCD/Payload/I D-6	398A3B06FC7CE67 903060AEBF3D4FA 371565FE89D3E5D 85C64565E35C014 673F
Keleti_Karoly_u._14 ._utcai_homlokzat.jp g	782.1 kB	KRX/OCD/Payload/I D-7	D9A5267FA6D5822 1FEA63A7AD0D557 1EFEF3CBE69C3F FB7E69D72ADAC2 81D04C

3. számú melléklet



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településképi Véleményezési és Kötelezési Osztály

Telefon: 346-5400
Fax: 346-5431
trummer.tamas@masodikkerulet.hu

K I V O N A T

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Helyi építészeti-műszaki tervtanácsának
2023. február 22-i ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Készült: a II. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, 1024 Budapest II. kerület, Mechwart liget 1. szám alatt

Jelen vannak:

Trummer Tamás a tervtanács elnöke
Melcher-Cseri Márta a tervtanács szakmai titkára
Dankó János tervező
Dankó Levente tervező

A Tervtanács tagjai:

Keller Ferenc
Pottyondy Péter

1. napirendi pont: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 14. (hrsz. 13292)- Emeletráépítés és tetőtér beépítés 7 új lakás kialakításával és a meglévő homlokzat felújítása –XXXV/240-2/2023
Felelős tervező: Dankó János É1-01-3316
Bírálat kezdete: 13⁰⁰ óra

3/2023. (II.22.) számú állásfoglalás: A Tervtanács úgy döntött, hogy a tervet engedélyezésre javasolja (3 fő szavazó jelenlétében engedélyezésre javasolta 3 fő)

INDOKLÁS: A tervet a Tervtanács a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 10/2013. (III.29.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) a) pontja alapján bírálta.

Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) szerint az ingatlan Vegyes-településközponti területen, Vt-V/Z-16 jelű építési övezetben, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) szerint Kerületközpont, Nagyvárosias karakterű meghatározó területen található. A telek beépítésének módja zártosrú, a telek legkisebb zöldfelületi aránya 20 % lehet. A legnagyobb beépítési mérték terepszint felett 75 %, terepszint alatt 100 %, a telek legnagyobb általános szintterületi mutatója 4 m²/m², parkolási szintterületi mutatója 1 m²/m².



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településképi Véleményezési és Kötelezési Osztály

Telefon: 346-5400
Fax: 346-5431
trummer.tamas@masodikkerulet.hu

A terv többször szerepelt már tervtanácson. A tervező átgondolta a terv néhány részletét és az előző tervtanácson elhangzottak alapján módosította tervét.

Az utcai főszárnyon a régi és az új homlokzatfelület színének egymáshoz igazítása településképi illeszkedés szempontjából kedvező képet ad.

A meglévő épületrészen kialakult feszes ritmusú lyukarchitektúra alkalmazása a tervezett új szinteken időtlenné, harmonikussá teszi a homlokzati összhatást. A zsalugáterrendszer kedvező dinamizmust biztosít a homlokzati arculatnak.

Az udvari mellékszárnyon elhelyezett, ereszvonalat megszakító törtvonalú tetőablakok megszűntek, de a tetőkiemelés miatt kialakult különböző hajlásszögű tetőfelületek látványa zavaró hatást kelt. Egy tervtanácstag a tetőfelületen a lift mellett alkalmazott pergola lamella sor motívummal oldaná az eltérő tetősíkok miatt kialakult feszültséget.

A lépcsőházon tűzvédelmi szempontok alapján kialakított üres nyílások alkalmazása használati szempontjából nem előnyös, arctalanná teszi a homlokzatot, javasolt nyílászárók beépítése és a tűzvédelmi előírások eltérő módon való biztosítása.

Az utcai szárny udvari oldalán alkalmazott teraszok feszült hatást keltenek a homlokzati képen, a lépcsőzetes tömegképzés fejnehézzé teszi a látványt, célszerű lenne a konzolok elhagyása és visszaléptetett loggiák alkalmazása.

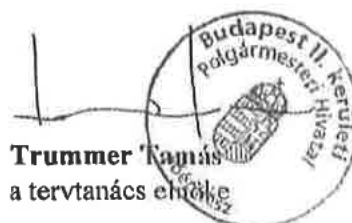
Meg kell vizsgálni az utcai homlokzaton lévő óvóhely ablakra vonatkozó előírásokat és amennyiben lehetséges, a zavaró látvány miatt megszüntetni azt.

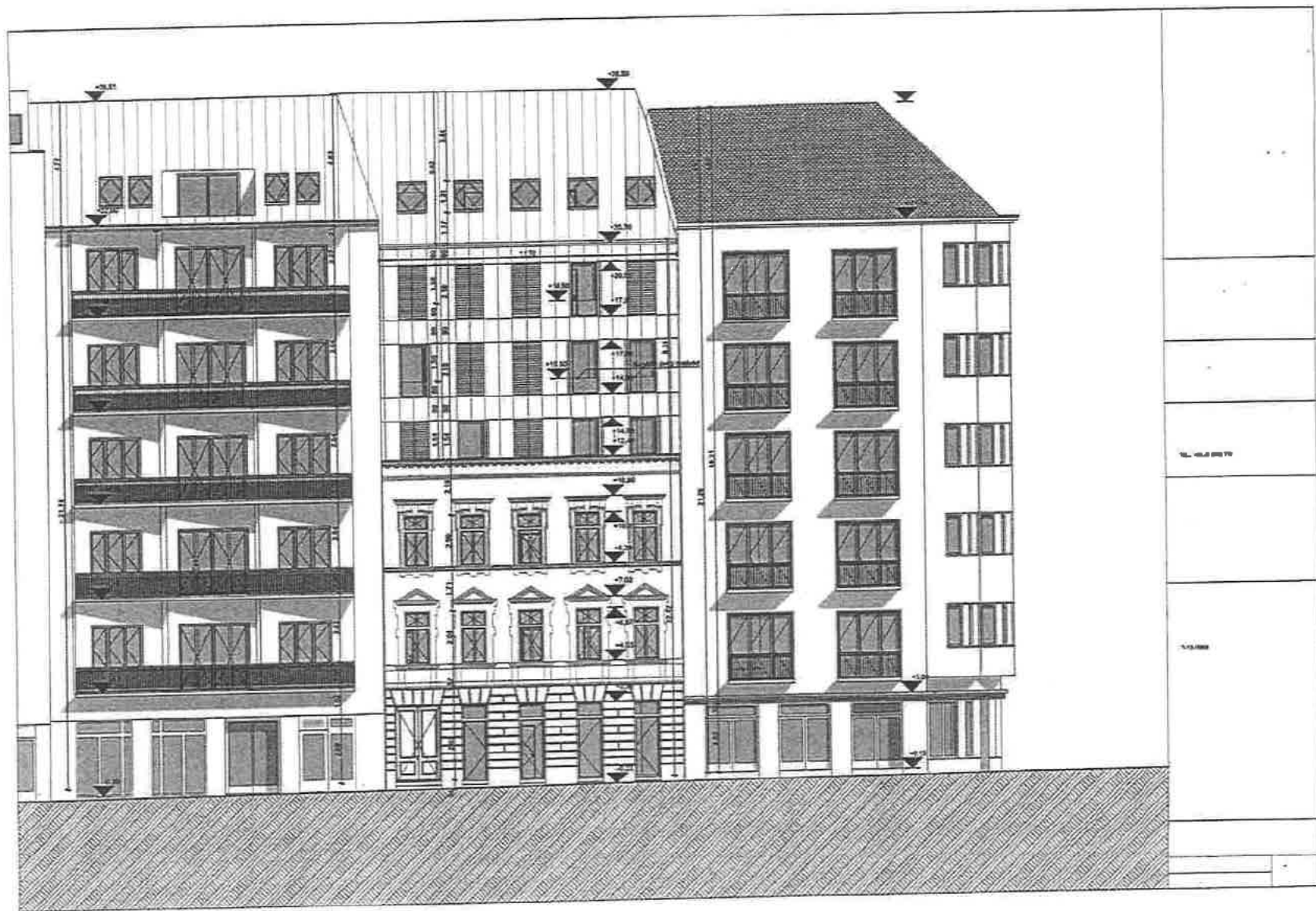
A tervtanács a bemutatott tervet jelen formájában településképi szempontból támogatja, engedélyezésre feltétellel javasolja.

Feltétel: az udvari oldalszárny tetőidománál egységes tetősík alkalmazása, az utcai főszárny udvari homlokzatán a többlépcsős tömegképzés elhagyása és a lépcsőházi üres falnyílások helyett nyílászárók beépítése, a tűzvédelmi előírások kielégítése mellett.

A tervtanács elnöke a konzultációt 13.²⁵ órakor lezárta.

-kmf





4a. számú melléklet

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

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



Értékbecslési szakvélemény

a

**1024 Budapest, Keleti Károly utca 14. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő
13292/0/A/10 helyrajzi számú albetét,
természetben**

P I N C E H E L Y I S É G
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. október 30.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:
Szakértő(k) neve:
Az értékbecslés zárása:
Az értékbecslés hatálya:
A vizsgálat célja:
Megbízó:

Bering Stúdió Kft.
Tóth Péter, dr. Török Tamás
2023. október 30.
2024. január 31.
Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest,
Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:
Az ingatlanok címe:
Értékelt jog / mérték:
Az ingatlan leírása:

pincehelyiség (tulajdoni lapon egyéb helyiség)
1024 Budapest, Keleti Károly u. 14. (13292/0/A/10 hrsz.)
Tulajdon 1/1
Telek 0 db 0 m² felépítmény 1 db 44 m²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Rózsadomb és Országút városrészek határán, a Keleti Károly utca és Bimbó út kereszteződésénél, a Mechwart ligetnél fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy társasház pincszinti helyisége, korábbi óvóhely. A szűkebb környék a II. kerület igazgatási központja, számos irodaházzal, a Mechwart liget közvetlen közelében. Az ingatlan a Keleti Károly utca Bimbó úti kereszteződésénél, a Mechwart ligettel szemközt fekszik. A közvetlen környezet zártos beépítésű, P+F+5 szintes lakóépületekkel, de itt található a Statisztikai Hivatal és II. Kerületi Önkormányzat épülete is. A Keleti Károly utca felett már a Rózsadomb kezdődik. Az utcák fásítottak, és elszórtan összefüggő zöldfelületek is találhatóak. A keleti Károly utca a Margit körút felé egyirányú forgalomszervezésű. A társasház zártos beépítésben álló, társasház az 1898-as években épülhetett, pince, földszint, 2 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű nyeregtetővel fedett, „L” alaprajzú épület. Az épület földszintjén és emeletein lakások helyezkednek el (összesen 9 db), az épületben tűzlehelvények nincsenek. Az épület homlokzatai és közös terei felújítandó állapotban vannak. Az épület szintjeit egy húzottkarú lépcső köti össze, lift nincsen. Az albetétben a világítási hálózat kiépített, de a vizsgálat idején működésképtelen volt, mérőórát nem találtunk. Más közmvét az albetétbe nem kötötték be, bár a helyiség elhelyezkedése miatt az épület egyéb közmvét átvezették rajta. Az ingatlan a társasház lépcsőházából nyíló pincszinti közlekedő folyosóról közelíthető meg, az épület utcafronti szárnyát foglalja el. A korábbi óvóhely utcafronti teréből egy WC-t választottak le, melyet a vizsgálat idejére leszereltek. Az utcafronti tér közepén egy oszlop áll. A bejárat egy óvóhelyeknél megszokott vasajtóval, míg az utcafronti szellőző / vészkijárat szintén vasajtóval zárható. A vizsgált ingatlan falai erősen vizesednek, a padozat helyenként építési törmelékkel burkolt. Az ingatlanban gépészeti rendszereket nem építették ki. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 70-75 %-os. Az ingatlan értékmeghatározásánál fontos, hogy közel 10%-ot képvisel, az egyébként fejleszthető ingatlan tulajdonjogából.

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR=385 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	11 400 000 Ft	29 610 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	8 700 000 Ft	22 597 EUR
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	11 400 000 Ft	29 610 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

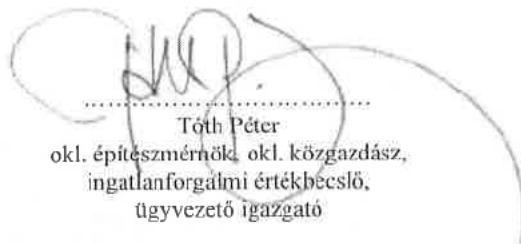
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. október 30.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy készítse el a 1024 Budapest, Keleti Károly u. 14. (13292/0/A/10 hrsz.) forgalmi értékbecslését.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. október 17
- értékelés zárása 2023. október 30.
- értékelés hatálya 2024. január 31. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén a tulajdonos képviselője nem vett részt. A képviselő a szemle után írásos 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 értékelésen 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

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Rózsadomb és Országút városrészek határán, a Keleti Károly utca és Bimbó út kereszteződésénél, a Mechwart ligetnél fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy társasház pinceszinti helyisége, korábbi óvóhely.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.06.16)

cím:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 14. pinceszint.
helyrajzi szám:	13292/0/A/10
terület (m ²):	44
helyiség típusa:	egyéb helyiség
közös tulajdoni hányad	917/10 000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXIII. tv.
jelzalog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

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

A környék tömegközlekedési eszközzel könnyen megközelíthető: mind a Széll Kálmán téri csomópont (M2 metró, 4, 6 59, 61, 17 villamosok, számos BKK buszjárat), mind a Széna tér 800 m-en belül található, így 5 perc gyaloglással, vagy villamossal elérhető. A környéken elérhető közlekedési kapcsolatok gyakorlatilag összeköttetést biztosítanak a város minden része felé. Gépkocsival a Bimbó út felől érhető el az ingatlan. A parkolás közterületen korlátozott számban, de lehetséges, a terület, a fizető parkolási övezet része.

3.3. A társasház

A társasház zártosú beépítésben álló, társasház az 1898-as években épülhetett, pince, földszint, 2 emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű nyeregtetővel fedett, „L” alaprajzú épület. Az épület földszintjén és emeletein lakások helyezkednek el (összesen 9 db), az épületben üzlethelyiségek nincsenek. Az épület homlokzatai és közös terei felújítandó állapotban vannak. Az épület szintjeit egy húzottkarú lépcső köti össze, lift nincsen.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetétben a világítási hálózat kiépített, de a vizsgálat idején működésképtelen volt, mérőórát nem találtunk. Más közművet az albetétbe nem kötötték be, bár a helyiség elhelyezkedése miatt az épület egyéb közműveit átvezették rajta.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 1 (pince)
- hasznos alapterület: 44 m²
- jellemző belmagasság: 2,1 m

Az ingatlan a társasház lépcsőházából nyíló pinceszint közlekedőfolyosóról közelíthető meg, az épület utcafronti szárnyát foglalja el. A korábbi óvóhely utcafronti teréből egy WC-t választottak le, melyet a vizsgálat idejére leszereltek. Az utcafronti tér közepén egy oszlop áll. A bejárat egy óvóhelyeknél megszokott vasajtóval, míg az utcafronti szellőző / vészkijárat szintén vasajtóval zárható. A helyiségről rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerint a területek a következők szerint alakulnak.

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		üzlet	egyéb	üzlet	egyéb
		m ²	m ²	m ²	m ²
13292/0/A/10		43,75		44,00	
óvóhely	cem. sim.	40,75			
WC	cem. sim.	3,00			
összesen		43,75		44,00	

A vizsgált ingatlan falai erősen vizesednek, a padozat helyenként építési törmelékkel burkolt. Az ingatlanban gépészeti rendszereket nem építették ki.

A helyiség szakipari szerkezetei teljesen felújítandó állapotúak, gépészeti rendszerek kiépítetlenek.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 70-75 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az ingatlant a tulajdonos önkormányzat bérbeadással nem hasznosítja, A helyiség tárolásra csak korlátozottan alkalmas.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása felújítás után teljes értékű tárolóként lehetséges.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
	felújítandó állapot
Lehetőségek	Kockázatok
Az ingatlan közel 10%-ot képvisel a teljes épület tulajdonjogából	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU-átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamat szint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul,

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 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt, mely értékek 2023-ra jelentős mértékben, 1,0-1,5%-kal növekedtek.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2020Q3	2021Q3	2022Q4	2023Q2
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%	6,50%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%	6,75%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%	6,00%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%	6,75%

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal 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 értékbecsélyező 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.

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

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan közepesen erős gyalogosforgalmú út mentén fekvő, pinceszinti, felújítandó állapotú egykori óvóhelye. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez II. kerületi raktárak a legalkalmasabbak.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
pinceszinti helyiségek, (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp. II. Kapás u. (2022.06.)		17	utcai bejáratú, átlagos állapotú, szuterén tűzlehelyiség		10,98	645
Bp. II. Rhédey u. (2022.05.)		15	Villaépület pinceszintjén, udvari bejáratú, felújítandó állapotú, lakásként nyilvántartott, raktárnak alkalmas helyiség		6,2	413
Budapest, II. Keleti Károly utca (2021.01)		18	utcai bejáratú nem rendelkező, pinceszinti egymás melletti egyben hasznosítható, felújítandó állapotú raktárak,		6,2	344

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 árendemény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletresz értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót 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 állapotú épületeket.

			Vizsgált	Összehasonlító adat		
pinceszint				1.	2.	3.
Település			Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.
Utca, hrsz.			Keleti Károly	Kapás	Rhédey	Keleti K.
Házszám			14			
Telek terület	m2		0	0	0	0
Épület összterület	m2		44,0	17	15	18
Ebből pince üzlettér	100%	m2	0	17	0	0
Ebből pince raktár/egyéb	100%	m2	44	0	15	18
Ebből galéria/em. tároló	0%	m2	0,0	0	0	0
Ebből földszinti üzlettér	0%	m2	0,0	0	0	0
Redukált terület			44,0	17	15	18
Kinálati ár			eFt	10 980	6 200	6 200
Értékesítési ár			eFt			
Dátum				2022.06	2022.05	2021.01.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2		350,915	645,882	413,33	344,44
Kinálati korrekció				0%	0%	0%
üzletrész/ ingatlan vásárlás				0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				5%	5%	5%
Fajlagos érték	eFt/m2		368,461	678,176	434,000	361,667
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%
makroközmeyzeti adottságok			100%			
mikroközmeyzeti jellemzők			100%			
megközelítés, gyalogosforgalom			100%			
épületen belüli elhelyezkedés			100%			
közművek			100%			
méret			100%	-25%	-25%	-25%
épületszerkezet			100%			
szakipar			100%	-10%		-10%
épületgépészet			100%	-10%	-10%	-10%
építészeti karakter			100%			
funkció, alaprajz			100%			
alternatív hasznosítás			100%	-5%	-5%	
bővítési lehetőség			100%			
egyéb (terasz)			100%			
egyéb (közvetlen utcai bejárat)			100%	-15%	-15%	
egyéb (épület 10%-a)			100%	10%	10%	10%
Korrekció mértéke				45%	55%	65%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2			305,179	238,700	235,083
Súly			3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2		259,654			
Becsült érték			Ft	11 424 787		

Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen, kerekítve 11,4 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

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

Bérleti bevételek

- A bérbeadási modellben az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, a jelenlegi állapotban, **raktárként**;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, a raktár felszereltségét. Mindezek alapján a raktár esetében legfeljebb 4,5 EUR/m²/hó nettó bérleti díjat vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a kiadhatóság nehézségét hivatott jelezni. A terület fekvése és a lakás feltételezett kialakítása alapján a kihasználtságot 90%-on számszerűsítjük.

Bérbeadás költségei

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

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

Diszkontráta, pénzügyi adatok

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

1) Prémium raktározási ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országos belüli elhelyezkedés	
	Városos belüli elhelyezkedés	0,50%
	Műszaki állapot, színvonal	1,00%
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződés	
0,00%	7,50%	1,00%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	7,50%	

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR= 385,0 Ft					
13292/0/A/10	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL								823 284
üzlethelyiség	44,0	44,0	4,5	1 733	198	76 230	90,0%	823 284
II. KÖLTSÉGEK								169 510
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	44,0			175 000	2,50	963	0,15%	11 550
Közös költség	(üresedési időszak)			200	22,86	8800	10,00%	10 560
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	44,0			175 000	16,67	6 417	1,00%	77 000
Építményadó	44,0			1 600	15,24	5 867		70 400
III. EREDMÉNY								653 774
Tőkésítési ráta							7,50%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK				198 113		8 716 987		

Az ingatlan, együttes, piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 8,7 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	385
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	11 400 000	29 610
Hozadéki értékelés	0%	8 700 000	22 597
Egyeztetett érték , kerekítve		11 400 000	29 610

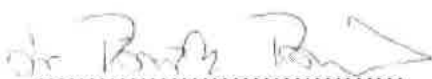
6. ÖSSZEFOGLALÁS

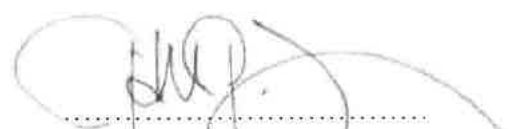
**A vizsgált ingatlan, együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
11,4 M Ft,
azaz
tizenegymillió-négyszázezer forint.**

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, 2023. október 30.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő


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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/238171/2023

2023.06.16

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13292/0/A/10 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	44	0 0	917/10000	önkormányzati
----------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999982/1999/

2. bejegyző határozat: 155362/1994/1994.06.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 155362/1994/1994.06.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 155362/1994/1994.06.29

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

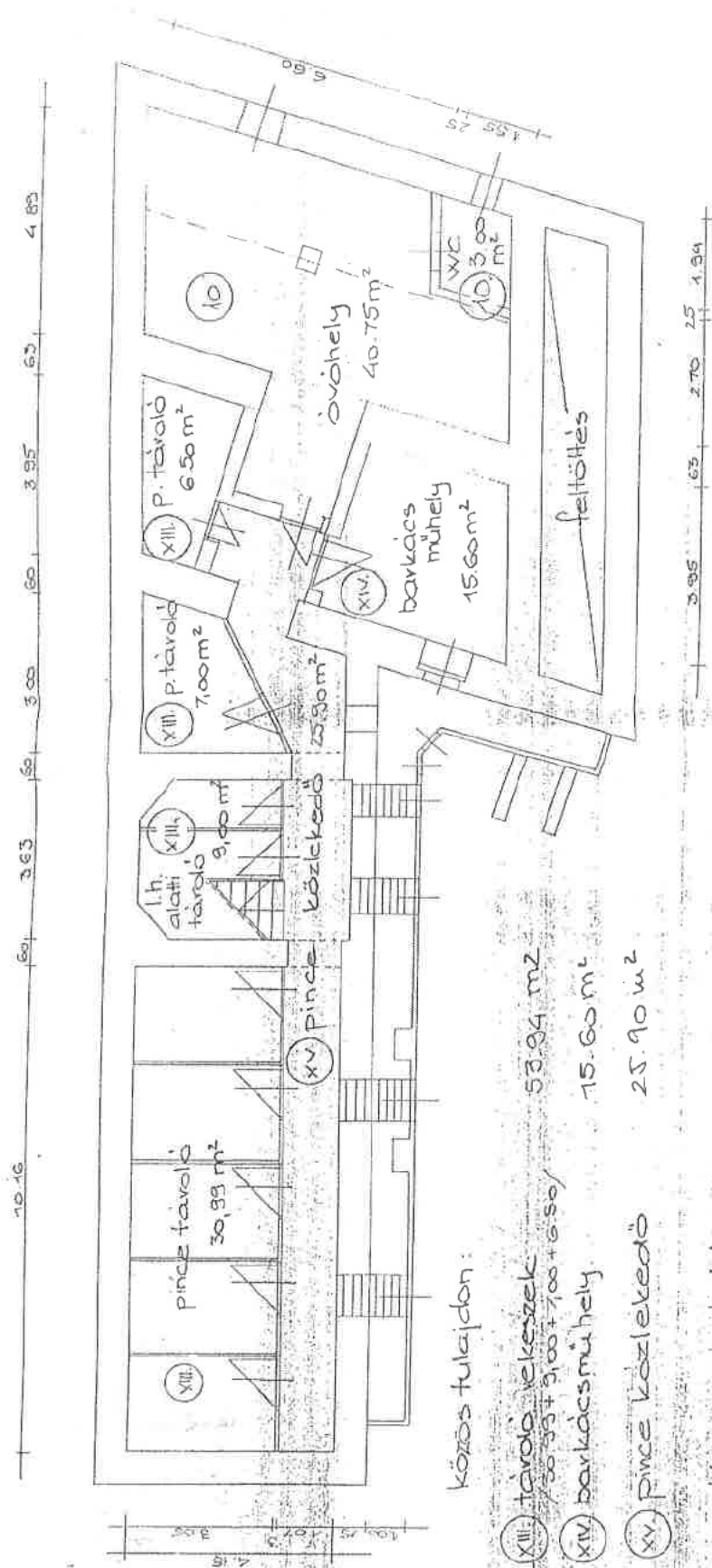
IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

5/10



Közös terület:

- XIII. tároló kecskék 53.94 m²
700.33 + 3.00 + 7.00 + 6.50
- XIV. barkácsműhely 15.60 m²
- XV. pince közlekedő 25.90 m²

Külön tulajdai:

- 10. sz. albetét, pince
bélő: KSH
hasznos alapterület: 43.75 m²

Tér:	Budapest, II. kerület	utca:	Keleti K.	szám:	1
Műszaki felmérés	HRSZ:	13202			
Feladó:	Ádám F.	Előadó:	Csikányi A.		
Művelet:	Ádám F.	Művelet:	M = 1:100		
Dátum:	1904. január				

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, II.ker. Keleti K.u.14.

1994

Budapest II. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, II.ker. Keleti K.u.14.

I. Általános rendelkezések

A Fővárosi II.kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló budapesti II.ker. 4060 sz.tulajdoni lapon nyilvántartott 13292 hrsz-ú, természetben Budapest, II.ker. Keleti K.u.14. szám alatti házingatlant a mellékelt tervrajzok és műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklésével és nem lakás céljára szolgáló helyiségek jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklések és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkori tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi T.tv. rendelkezései és az alapító okirattal foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.Közös és külön tulajdon**A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek**418 m²****II. Alap- és felmenő falak, válaszfalak, kémények****III. Pincei és zárófödém, a tetőszerkezet héjalással együtt****IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek****V. Bádogos szerkezetek****VI. Homlokzatburkolat, lábazat, az épület körüli járda****VII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetek****VIII. Víz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdonú illetőségek ágvezetékéig****IX. Csatorna alap- és ejtővezeték, a külön tulajdonú illetőségek ágvezetékéig****X. Elektromos fővezeték, a külön tulajdonú illetőségek árammérő órájáig****XI. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdonú illetőségek fogyasztásmérő órájáig****XII. Az épület valamennyi, ill. meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgya****EGYÉB KÖZÖS TULAJDONOK****Pincei közös tulajdon:****XIII. Tárolórakcszek****53.49 m²****XIV. Barkácműhely****15.60 m²****XV. Közlekedő****25.90 m²****Földszinti közös tulajdon:****XVI. Kapualj****20.29 m²**

XVII. Független folyosó	65.60 m ²
XVIII. Kerti előlépcső	2.21 m ²
XIX. Lépcsőház	47.88 m ²
XX. Raktár	1.65 m ²
Tetőtéri közös tulajdon:	
XXI. Padlásfeljáró lépcső	2.75 m ²
XXII. Padlástér	
Bruttó	172.27 m ²
Nettó	101.08 m ²
XXIII. Tetőtéri közlekedő	5.82 m ²
XXIV. Tetőtéri barkácsműhely	12.24 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

1. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/1 számú tulajdoni lapon 13292/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. I.sz. 1.sz. alatti 1 szobás, 30.05 m² (kerekítve: **30 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba + konyha, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **625/10.000** hányad.
2. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/2 számú tulajdoni lapon 13292/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. I.sz. 2.sz. alatti 1 + 1*1/2 szobás, 55.00 m² (kerekítve: **55 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előtér + konyha, kamra, fürdőszoba + WC, közlekedő helyiségekkel és a közös tulajdonból **1146/10.000** hányad.
3. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/3 számú tulajdoni lapon 13292/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. I.sz. 3.sz. alatti 1 + 1*1/2 szobás, 44.00 m² (kerekítve: **44 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **917/10.000** hányad.
4. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/4 számú tulajdoni lapon 13292/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. I. sz. alatti 2 + 1*1/2 szobás, 68.00 m² (kerekítve: **68 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **1416/10.000** hányad.
5. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/5 számú tulajdoni lapon 13292/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. I. sz. alatti 1 szobás, 37.50 m² (kerekítve: **30 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba + konyha, kamra, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **792/10.000** hányad.
6. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/6 számú tulajdoni lapon 13292/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. I. sz. alatti 1 + 1*1/2 szobás, 48.33 m² (kerekítve: **48 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: gardrób, konyha, kamra, átjáró, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **1000/10.000** hányad.
7. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/7 számú tulajdoni lapon 13292/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. II. sz. alatti 2 szobás, 51.00 m² (kerekítve: **51 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előtér + konyha, kamra, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **1063/10.000** hányad.
8. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/8 számú tulajdoni lapon 13292/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. II. sz. alatti 1 + 1*1/2 szobás, 55.65 m² (kerekítve: **56 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **1166/10.000** hányad.

9. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/9 számú tulajdoni lapon 13292/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. II. 9. sz. alatti 1+1*1/2 szobás, 45.70 m² (kerekítve: **46 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, kamra, fürdőszoba + WC helyiségekkel és a közös tulajdonból **958/10.000** hányad.
10. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest II. ker. 4060/10 számú tulajdoni lapon 13292/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Keleti K. u. 14. sz. alatti, 43.75 m² (kerekítve: **44 m²**) hasznos alapterületű pinceszini óvóhely a hozzá tartozó WC helyiséggel és a közös tulajdonból **917/10.000** hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A Bp. II. ker. Önkormányzat a Földhivatalnál a társasháztulajdon alapítást bejegyezteti, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - I- XXIV. sorszám alatt - egyesíti a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant - az alapító okirat II./B. pontjában foglaltak szerint - jegyezteti be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás)

Az épületek azon részei, 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, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszméleti hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

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

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

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségeiben építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérnie hozzájárulását. E hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött munka esetén az építési hatóság engedélyét.

Közös tulajdonban lévő vagyón részben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

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

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosításán 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 (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkorai tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettségét a lakás, helyiség bérletjének, használatjának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéseért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás, helyiség mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetve befolyásolja más öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket a tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költségtartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

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

9. A társasházközösség ügyeinek intézése

- A közgyűlés

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

- A közgyűlés határoz:

- A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről,
- az év közben terven kívül felmerült - a közgyűlés által a későbbiekben meghatározott - összeghatárt meghaladó munkák elvégzéséről,
- a felújítási alap képzéséről és annak esedékességéről,
- az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- az alapító okirat módosításáról,
- a közös tulajdon megszüntetéséről,
- az egész ingatlan elidegenítéséről,
- a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról,
- a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) ellogarálásáról,
- azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

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

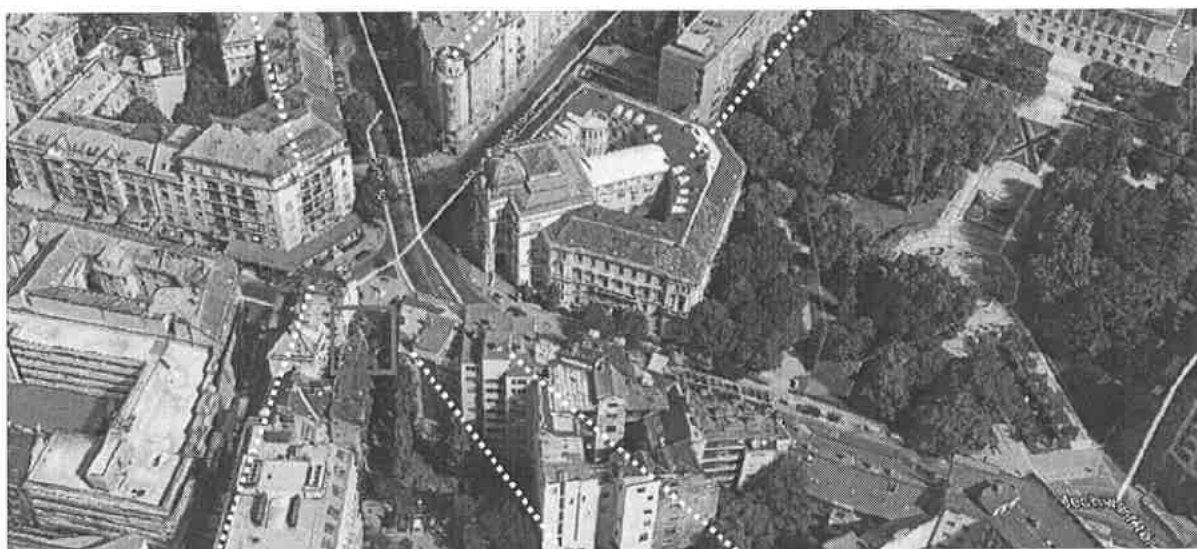
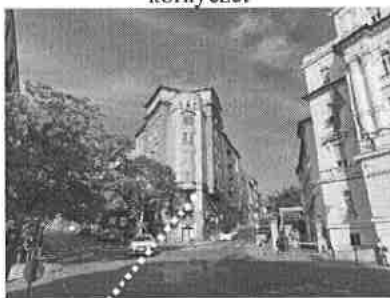
A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény, stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább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

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk alapján számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A döntés a hányadok és nem a hányadokat képviselő tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviselheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének kell átadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

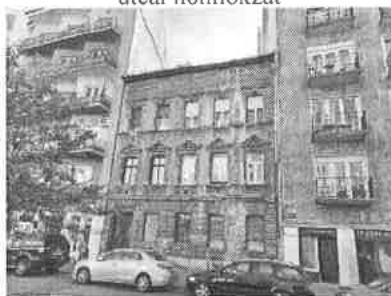
A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.



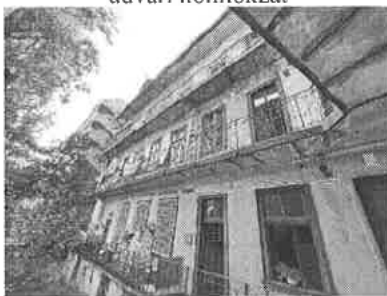
környezet



utcai homlokzat



udvari homlokzat



utcai bejárat



lépcsőház



pince lejárát



pince



13292/0/A/10 hrsz



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1024 Budapest, Keleti Károly utca 14. pinceszint alatti

13292/0/A/10 Hrsz.-ú

egyéb helyiség megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1024 Budapest, Keleti Károly utca 14. pincszint alatti

13292/0/A/10 Hrsz.-ú

**egyéb helyiség megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

6 900 000,- Ft.

azaz

Hatmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2023. augusztus 14.

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

1024 Budapest, Keleti Károly utca 14. pinceszintszám alatti egyéb helyiség
nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. 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 eljárást
választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2023. augusztus 14.

Értékelés érvényességi ideje: 90 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 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 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének központi részén a Fényes Elek utca és a Keleti Károly utca sarkához közel helyezkedik el. A közvetlen környezetében többszintes polgári stílusú bérházak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. Az épülettel szemben helyezkedik el a KSH Központi épülete.

A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból kedvező. Az ingatlan a Margit krt. irányából számos tömegközlekedési eszközzel könnyen elérhető. Gépkocsival a Margit krt. felől illetve Marczibányi tér irányából közelíthető meg. Az aszfaltozott utcában korlátozott számban van fizetős parkolási lehetőség.

Az ingatlan közvetlen környezetében alakult ki a II. kerület kereskedelmi központja, s további ingatlan fejlesztések fejeződtek be a környezetben. A közelben található üzletközpont, a Marczibányi tér és a Millenáris Park számos szórakozási sport és kulturális program lehetőséget kínál.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan az épület lépcsőházából a pincei folyosóról megközelíthető egyéb helyiség. Az egyéb helyiséggként számon tartott ingatlant óvó helyiséggként építették. Fém bejárati ajtaja és az utca felé egy fémajtóval lezárt menekülő ablaka van. Két részből áll, az óvó helyiség és az abból leválasztott valamikori wc helyiség. A vizsgált ingatlan általános állapota megfelelő, raktározásra alkalmas. Az összes alapterülete 44 nm. Az ingatlan „T” alakú, a belső vége az óvó helyiség, mely a Keleti Károly utca felé néz. A vizsgált ingatlan falai festettek, helyenként vizesedés nyomai és penészesedés látható. A padló burkolat simított beton, állapota megfelelő. A helyiség jelenleg nem használt. Az ingatlannak nincs saját elektromos mérője. Az ingatlanon megy keresztül a társasház egyik vízvezetéke. Az ingatlannak nincs saját fűtési rendszere.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1024 Budapest, Keleti Károly utca 14. pinceszint
Helyrajzi szám:	13292/0/A/10
Típusa:	egyéb helyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat 1/1
Terület:	44 m ²
Épület építési éve:	1920 körül
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításon alapuló értékelését, mivel az ingatlan egyéb helyiség besorolású, és leginkább egyéb helyiség ozásra alkalmas helyiség. 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

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (157 833,- Ft/ m²), a nettó alapterületével (44 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$157\,833,- \text{ Ft/m}^2 * 44 \text{ m}^2 = 6\,944\,667,- \text{ Ft}$$

kerekítve

6 900 000,- Ft.

4.4. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest, Keleti Károly utca 14. pinceszint alatti egyéb helyiség becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. augusztus 14.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

6 900 000,- Ft.

azaz

Hatmillió-kilencszázezer forint.

összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

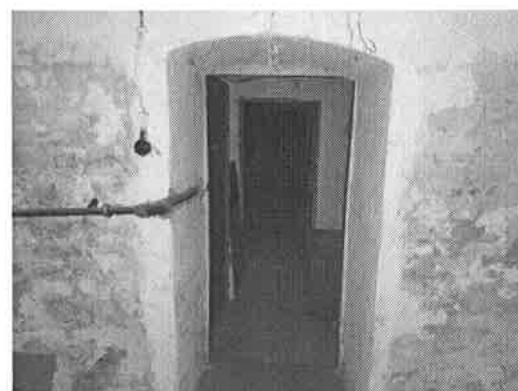
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értébecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői 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, 2023. augusztus 14.

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


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m ²)
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14.		Társasház				
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/1	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 1.	lakás	Társasház	1	0	625/10000	30
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/2	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 2.	lakás	Társasház	1	1	1146/10000	55
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/3	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 3.	lakás	Társasház	1	1	917/10000	44
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/4	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 I. em. 4.	lakás	Társasház	2	1	1416/10000	68
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/5	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 I. em. 5.	lakás	Társasház	1	0	792/10000	38
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/6	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 I. em. 6.	lakás	Társasház	1	1	1000/10000	48
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/7	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 II. em. 7.	lakás	Társasház	2	0	1063/10000	51
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/8	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 II. em. 8.	lakás	Társasház	1	1	1166/10000	56
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/9	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 II. em. 9.	lakás	Társasház	1	1	958/10000	46
BUDAPEST II.KER. belterület 13292/0/A/10	1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 14 pl.szta.	egyéb helyiség	Társasház	0	0	917/10000	44

NYILATKOZAT

Alulírott **Edith Du La Fontaine** (születési név: [REDACTED] születési [REDACTED]
anyja neve: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] állampolgársága:
[REDACTED],

mint Budapest II. kerület Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található 13292/0/A/1 helyrajzi számú albetét (fszt. 1. ajtószám alatti ingatlan) 1/2 arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem:

A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,;

Nem kívánom megvásárolni a **Budapest II. Kerület Önkormányzatától** a Társasház pincszintjén található, **13292/0/A/10** helyrajzi számú, 43,75 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű pincszinti óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét 1/1 arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáráttal rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: New York, 2023 május

Név:

Edith Du La Fontaine

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: **DANKÓ ÉVA**

lakcím:

aláírás:

[REDACTED]

2. Név: **Dankó János**

lakcím:

aláírás:

[REDACTED]

NYILATKOZAT

Alulírott Louis Du La Fontaine-t (születési név: [REDACTED] születési [REDACTED]

[REDACTED] anyja neve: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED]

állampolgársága: [REDACTED],

mint Budapest II. kerület Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található 13292/0/A/1 helyrajzi számú albetét (fszt. 1. ajtószám alatti ingatlan) 1/2 arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem:

A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,:

Nem kívánom megvásárolni a Budapest II. Kerület Önkormányzatától a Társasház pinceszintjén található, 13292/0/A/10 helyrajzi számú, 43,75 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű pincszinti óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét 1/1 arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáratral rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: New York, 2023 május

Név:

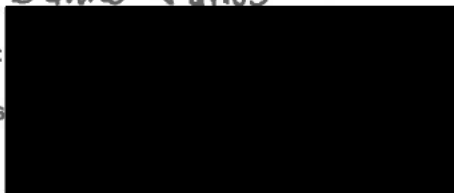


Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: Dankó János

lakcím:

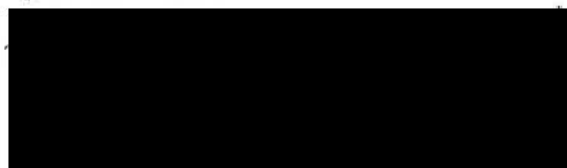
aláírás:



2. Név: Dankó Éva

lakcím:

aláírás:



NYILATKOZAT

Alulírott MCSONNYI KATALIN

lakcím:

, személyi azonosító jele:

állampolgársága:

mint Budapest II. kerület Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található 13292/0/A/10 helyrajzi számú albetét (4. emelet 3. ajtószám alatti ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem:

A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,:

Nem kívánom megvásárolni a Budapest II. Kerület Önkormányzatától a Társasház pincszintjén található, 13292/0/A/10 helyrajzi számú, 43,75 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű pincszinti óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét 1/1 arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáráttal rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: Budapest, 2023. 04. 22.

Mcsonny Katalin

Név:

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: DANKÓ ÉVA

lakcím:

aláírás:

2. Név:

Dankó János

lakcím:

aláírás:

NYILATKOZAT

Alulírott **Dr. Turóczy Zsolt** (születési név: [REDACTED] születési [REDACTED]
[REDACTED] anyja neve: [REDACTED] személyi azonosítója: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED]
[REDACTED] állampolgársága: [REDACTED],

mint Budapest II. kerület Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található 13292/0/A/4 helyrajzi számú albetét (1. emelet 4. ajtószám alatti ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem:

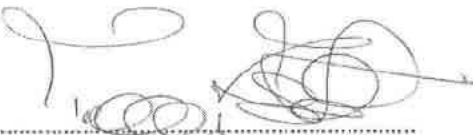
A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,:

Nem kívánom megvásárolni a **Budapest II. Kerület Önkormányzatától** a Társasház pinceszintjén található, **13292/0/A/10** helyrajzi számú, 43,75 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű pinceszinti óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét 1/1 arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáratral rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: Budapest, 2023 május 11.

Név: **DR. TURÓCZI ZSOLT**


.....

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: **DR. LONKAI BERNADETT**

lakcím: [REDACTED]

aláírás: [REDACTED]

2. Név: **DANLO ÉVA**

lakcím: [REDACTED]

aláírás: [REDACTED]

NYILATKOZAT

Alulírott *D. Gyarmati Hedvig*

[redacted], születési hely, idő: [redacted] anyja neve: [redacted]

lakcíme: [redacted] személyi azonosító jele: [redacted] állampolgársága:

[redacted]
mint Budapest II. kerület, Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található *13292/0/A/10* helyrajzi számú albetét (1. emelet, Sajtószám alatti ingatlan) *1/1* arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem:

A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,:

Nem kívánom megvásárolni a Budapest II. Kerület Önkormányzatától a Társasház pincésztijén található, *13292/0/A/10* helyrajzi számú, 43,75 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű pincésztinti óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét *1/1* arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáráttal rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: *Budapest, 2023. apr. 23.*

Név:

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: *DANILÓ ÉVA*

lakcím:

aláírás

[redacted]

2. Név: *TÓTH BÉLA*

lakcím:

aláírás:

[redacted]

NYILATKOZAT

Alulírott LENTI ADRIEN

, születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED]

lakcíme: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] állampolgársága: [REDACTED]

[REDACTED] mint Budapest II. kerület Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található 13292/0/A/10 helyrajzi számú albetét (1. emelet Garázs alatti ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem:

A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,:

Nem kívánom megvásárolni a Budapest II. Kerület Önkormányzatától a Társasház pincésztjén található, 13292/0/A/10 helyrajzi számú, 43,75 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű pincésztint óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét 1/1 arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáráttal rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: 2023.04.14.

Név:

Lenti Adrienne

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: Dankó János

lakcím:

aláírás:

2. Név: DANILO ÉVA

lakcím:

aláírás:

NYILATKOZAT

Alulírott RAZLER-KISS IUDIKÓ

, születési hely, idő:

anyja neve:

lakcíme:

, személyi azonosító jele:

állampolgársága:

mint Budapest II. kerület Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található 13292/0/A/10 helyrajzi számú albetét III. emelet 7. ajtószám alatti ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem:

13292/0/A/7

A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,:

Nem kívánom megvásárolni a Budapest II. Kerület Önkormányzatától a Társasház pincszintjén található, 13292/0/A/10 helyrajzi számú, 43,75 m² (kerékítve: 44 m²) hasznos alapterületű pincszinti óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét 1/1 arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáráttal rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: Bp. 2023. 07. 21.

Razler Kiss Iudikó

Név:

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: DANILÓ ÉVA

2. Név: TÖTM BÉLA

lakcím:

lakcím:

aláírás

aláírás:

NYILATKOZAT

Alulírott

Kiss Tamás, születési hely, idő:

neve:

lakcíme:

személyi azonosító jele:

lakpolgársága:

mint Budapest II. kerület Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található 13292/0/A/8 helyrajzi számú albetét (2. emelet 3. ajtószám alatti ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem: 13292/0/A/8

A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,:

Nem kívánom megvásárolni a Budapest II. Kerület Önkormányzatától a Társasház pinceszintjén található, 13292/0/A/10 helyrajzi számú, 43,75 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű pincszinti óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét 1/1 arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáráttal rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: Bp. 2023. 02. 08

Név:

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: DANKÓ EVA

lakcím:

aláírás

2. Név: TÓTH BÉLA

lakcím:

aláírás:

NYILATKOZAT

Alulírott SZEBEDY BOLDA

[REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED]

lakcíme: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED], állampolgársága: [REDACTED]

mint Budapest II. kerület, Keleti Károly utca 14. szám alatti Társasházban (a továbbiakban „Társasház”) található 13292/0/A/10 helyrajzi számú albetét (2. emelet 2. ajtószám alatti ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni illetőségének (a továbbiakban „Tulajdoni Illetőség”) tulajdonosa, az alábbi nyilatkozatot teszem:

A jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem,:

Nem kívánom megvásárolni a Budapest II. Kerület Önkormányzatától a Társasház pincésztjén található, 13292/0/A/10 helyrajzi számú, 43,75 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű pincésztinti óvóhelyből a hozzá tartozó WC-ből álló albetét 1/1 arányú tulajdonjogát.

Hozzájárulok továbbá, hogy a fent említett két albetét az összevonást követően egy, az utcára közvetlen kijáratral rendelkező kereskedelmi egység kerüljön kialakításra.

Kelt: Bp. 2023.04.22.

Név: Szabó Boldi

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: Dankó János

lakcím: [REDACTED]

aláírás: [REDACTED]

2. Név: DANKÓ ÉVA

lakcím: [REDACTED]

aláírás: [REDACTED]

6. számú melléklet



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

Telefon: 346-5616
Fax: 346-5431
Trummer.Tamas@masodikkerulet.hu

dr. Baksa Zsuzsanna Osztályvezető Asszony
részére

Gazdasági Igazgatóság
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

Ügyiratszám: XXXV/240-6/2023

Tárgy: Tájékoztatás a 1024 Budapest, Keleti
Károly utca 14., 13292/0/A/10 és 13292/0/A/2
hrsz. szám alatti ingatlanokat érintő megkereséssel
kapcsolatban
Hiv.szám: XV/125-5/2023

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A XV/125-5/2023 iktatószámú megkeresésére vonatkozóan az alábbiakról tájékoztatom:

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a *településképi védelmről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza.

A KÉSZ 1. melléklete a tárgyi ingatlant az Vt-V/Z-16 jelű vegyes településközponti építési övezetbe sorolja. Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57. § rendelkezéseinek értelmezése alapján történik, ennek megfelelően a 417 m² területű ingatlanon összesen 17 db rendeltetési egység alakítható ki.

A rendeltetési egységszám meghatározásánál figyelembe veendő a KÉSZ 57. § (2) a) pontjának előírása, miszerint a számítás során az utca felől önálló bejáratú rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zártosorú beépítési módú építési övezetekben.

A meglévő, tárgyi lakások összevonhatók, amennyiben a meglévő állapot jogszerűsége igazolható és a tervezett állapot a fent említett és egyéb (pl. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a továbbiakban: OTÉK) jogszabályokban foglalt övezeti és általános előírásoknak megfelelő. Ebben az esetben az összevonást megelőzően településképi bejelentési kérelem benyújtása lesz szükséges meglévő önálló rendeltetési egységszám és méret megváltoztatására a TKR 44. § (1) f) pontja alapján hatóságunk Épített Környezetért Felelős Igazgatóságának – Településképi Bejelentési Osztályához.

A fentiek értelmében - a nem teljes körű, rendelkezésre álló tervek alapján - elvi álláspontunk szerint a tárgyi, meglévő rendeltetési egységek összevonhatók, amennyiben az összevonást követően maximum 17 rendeltetési egység alakul ki az ingatlanon.

A településképi bejelentési eljárásról tájékoztatásul:

Az eljárásról és a benyújtandó dokumentumokról a <https://masodikkerulet.hu/node/42034> és a <https://masodikkerulet.hu/node/433> linken található részletes leírás. Továbbá felhívom a figyelmet, hogy a meglévő állapot szükséges igazolására, az eredeti, engedélyezett állapotot bemutató tervdokumentáció,

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 603162763 www.masodikkerulet.hu



építési engedély vagy olyan alaprajz vagy hiteles, az alapító okirat és annak mellékletét képező alaprajzok fogadhatók el, mely alapján a jogszerű (jelenlegi) állapot megismerhető.

A településképi bejelentést a gyorsabb ügyintézés érdekében javasolt e-Papír rendszeren keresztül benyújtani, mely alapján az epapir.gov.hu/level/uj oldalra eljutva az alábbiak megjelölése szükséges:

- címzett: Településképi Bejelentési Osztály
- témacsoport: Önkormányzati igazgatás
- ügytípus: Településképi és városépítési ügyek
- címzett: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
- levél tárgya: Településképi bejelentés
- levél szövege: érintett ingatlan címe és a kérelem tárgya.

Célszerű előbb az ügytípust: Településképi és városépítési ügyek kikeresni, mert akkor már a témacsoportot automatikusan kiadja a rendszer. Továbbá a Településképi Bejelentési Osztály eljárásaihoz benyújtandó dokumentumok (általános) listája:

- A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR.) 10. mellékletében rögzített kérelemminta szerinti hiánytalanul kitöltött aláírt kérelem. Elérhető itt: <https://masodikkerulet.hu/node/42034>
- A műszaki dokumentációnak tartalmaznia kell:
 - műszaki leírás a tervezett tevékenység részletes bemutatására, a beépítésre kerülő anyagok, szerkezetek, színek (RAL) pontos meghatározásával, amely egyúttal igazolja a jelenleg hatályos településképi-, illetve a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek (KÉSZ, TKR.) és OTÉK, OTSZ előírásoknak való megfelelést,
 - méretezett helyszínrajz, jelölve az érintett épületet
 - meglévő/engedélyezett, és a tervezett állapotot bemutató alaprajzok,
 - meglévő/engedélyezett és tervezett állapotot bemutató méretezett metszetek, homlokzati rajzok (amennyiben változik), jelölve a szerkezetek anyagát és színét (RAL)
 - gépjármű elhelyezési mérleg,
 - fotódokumentáció a meglévő állapotról, a teljes épületről.
- Az építési tevékenység elvégzése/rendeltetésváltás tervezett időtartamának meghatározása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (5) bekezdésének e) pontja értelmében.
- Tulajdonosi meghatalmazás, amennyiben nem az ingatlan tulajdonosa a kérelem benyújtója.
- Tulajdonosi hozzájárulás.

Budapest, 2023. november 16.



Trummer Tamás
főépítész megbízásából eljárva

Takács-Iván Emese
osztályvezető



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

Telefon: 346-5616

Fax: 346-5431

Trummer.Tamas@masodikkerulet.hu

Erről értesül:

1. KEB Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály - Helyben
2. Irattár