

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FEHÉRVÁRI ÚT 27. FSZT. ( PINCESZINT )  
( HRSZ.: 4368/34/A/3 ) SZÁM ALATTI 273 M<sup>2</sup> ( 189 M<sup>2</sup> ) ALAPTERÜLETŰ,  
ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN 151 M<sup>2</sup> NAGYSÁGÚ  
KÜLÖNÁLLÓ PINCESZINTI RÉSZÉRE VONATKOZÓAN



2020. március 23.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FEHÉRVÁRI ÚT 27. FSZT. ( PINCESZINT )  
( HRSZ.: 4368/34/A/3 ) SZÁM ALATTI 273 M<sup>2</sup> ( 189 M<sup>2</sup> ) ALAPTERÜLETŰ,  
ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN 151 M<sup>2</sup> NAGYSÁGÚ KÜLÖNÁLÓ  
PINCESZINTI RÉSZÉNEK FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2020. március 23-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg az önkormányzati tulajdont megtestesítő 151 m<sup>2</sup>-es alapterülettel számolva:

Az albetét pinceszinti részének valós alapterülete	151 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	47 616,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>7.190.000,- Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 804/10 000 ( szakértők által a társasház alapító okirat szerint kiszámított tényleges alapterület vonatkozásában ) tulajdoni hányad alapján hozzá tartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéket	5 840 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 350 000 Ft

A 151 m<sup>2</sup>-es tényleges alapterület és önálló albetét megjelenítésének az ingatlannyilvántartásban történő átvezetése esetén a Társasház alapító okirat módosítása is szükséges.

Budapest, 2020. március 23.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem mérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Zsombolyai utca 5. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **4368/34/A/3 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Fehérvári út 27. fszt. alatti **üzlethelyiség** megnevezésű - a valóságban részben földszinten, részben pincszinten elhelyezkedő, egymástól teljesen elkülönült két ingatlanrész közül a pincszinten önállóan elhelyezkedő ingatlan értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. ( 1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40. ) szakértő céget.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 4847/1996 ) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

### Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzokat.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

### Helyszíni szemle

2020. március 17-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal nem jutottunk be a vizsgált ingatlanba, de külső fényképfelvételeket készítettünk. 2018. április 19-én a korábbi értékbecslő által tartott helyszíni szemlén készültek belső fényképek, így a jelenlegi külső és a korábbi belső fényképfelvételek a mellékletek között megtalálhatóak.

### Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.



**FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK****Felhasználás**

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem ( különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai ) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

**Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

**Kompetencia**

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak annyi kiegészítéssel, hogy a felmérési alaprajzot a Buda Hold Kft készítette a 2018 évi helyszíni szemle idején, és az ingatlannyilvántartási adatoktól eltérően az értékelésben a valós térmértékkel számoltunk. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

**Megbízástól való függés**

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### **Szakmai szabályozások, sztxenderdek**

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztxenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőt, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közötti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.



- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
  - Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Használati szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

### Újraelőállítási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
  - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.
  - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
  - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.



## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Fehérvári út 27. fszt. ( valóságban pinceszint )
Az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Helyrajzi száma:	4368/34/A/3
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	547 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	273 m <sup>2</sup> ( valóságban 151 m <sup>2</sup> + 38 m <sup>2</sup> )
Közös tulajdoni hányad:	276/10 000 ( valóságban 804/10 000 és 202/10 000 ) Szakértők az ingatlannyilvántartásban szereplő alapterületekkel és vizsgált helyiség valós alapterületével elvégezték a számításokat, amelynek megfelelően a Társasház alapító okiratot módosítani kell
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 218/273-ad

## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Fehérvári út, Baranyai utca és a Hamzsabégi út közötti szakaszán, a kerület egyik legnagyobb főútvonala, az Október 23-a utca és a Fehérvári út közelében helyezkedik el a Fehérvári út 27. szám alatt.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak, bevásárló központ is megtalálhatók.

A kerület ezen része jellemzően az 1950-es években épült 4-6 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve kiválónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotú. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületi díjfizető parkolóknak megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan több forgalmas főút közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a 4 metró, a Fehérvári úton közlekedő 17-es, 41-es, 47-es, 48-as, 56-os jelzésű villamosokkal, az Október huszonharmadika utcán közlekedő 4-es jelzésű villamossal, valamint az 53-as, 58-as, 150-es, 153-as, 154-es, 154B-s, 212-es, 918-as jelű buszok, amelyek megállói kb. 150 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében a magas színvonalú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 900 méteren belül elérhető.

#### AZ ÉPÜLET ADATAI

A helyiséget befogadó ingatlanon pince + földszint + 5 emeletes, hagyományos téglapépítésű, kb. az 1950-es években épített lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a belső, zárt lépcsőházakból megközelíthetőek. Az épületben lift létesült. A földszinten az utca felé üzletek és az emeleti szinteken lakások a pincszinten a belső zárt lépcsőházból nyíló pincelejáraton át megközelíthető tárolók és egyéb helyiségek kaptak helyet.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglap
Födémek	Szilárd, feltételezhetően vasbeton födém
Tetőszerkezet, héjalás	magastető, cserépfedés héjalással
Külső felületek	Simított vakolat cementhabarcs lábazat kialakítással



Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, egyesített szárnyú vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései felújítandó állapotúak

### A VIZSGÁLANDÓ PINCEHELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	A lépcsőház, majd az udvar felől megközelíthető üzlethelyiség ( egy része különálló utcai üzlethelyiség )
Alapterülete	273 m <sup>2</sup> ( bm.: kb. 2,60 m ) ténylegesen vizsgálandó a 151 m <sup>2</sup> -es pincszinti rész
Bevezetett közművek	a helyiségben csak a víz, csatorna és villany hálózat van kiépítve, szakértők az üzemképességüket nem vizsgálták. Korábban gáz is volt, de az le lett vágva a hálózatról
Fűtés	nincs
Meleg vízellátás	nem biztosított
Helyiségek	nem lakáscélú, üzlethelyiség
Nyílászárók	acélszerkezetű ajtók, ablak van
Belső felületek	vizesedés tapasztalható ( állítólag nagyobb esőknél előnti a helyiséget a víz és az átemelőszivattyú működése bizonytalan ) vakolt, meszelt felületek
Padlóburkolatok	simított beton
Minősítés	<b>felújításra szoruló helyiségcsoport</b>
Egyéb	A vizsgált helyiség belső elhelyezkedése, ablak, természetes megvilágítás van, így alaprajzi kialakítása, elhelyezkedése alapján több funkcióra is alkalmas pincszinti helyiség, de üzletkénti hasznosítása nem valószínűsíthető

### ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt.

A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozamalapú számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő.

Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között.



Értékelt ingatlan Budapest, XI. kerület, Fehérvári út 27. fszt. ( pincszint ) hrsz.: 4368/34/A/3

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert.

Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől.

Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, hasznosíthatóságot és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Az ingatlanpiacon található összehasonlító adatok pincszinti raktárhelyiségekre vonatkozóan minimális. Ugyan azon helyiségek már hónapok óta szerepelnek a kínálati adatok között, mely alapján feltételezzük, hogy a meghirdetett áron a kereslet minimális. Értékbecslésünk során ezért a kínálati adatoknál 25%-os csökkentést alkalmaztunk. Az eladásra került Bocskai úti helyiség esetében pedig az 1 éves időtartam miatt 5 % növelést alkalmaztunk.

A helyiség jelenleg a lépcsőházból nyíló közlekedő folyosón keresztül közelíthető meg. Elérhetősége korlátozza a hasznosíthatóságot, de az eredeti lejárát visszaállításával számoltunk.

Természetes megvilágítással ( ún. angolakna ) rendelkezik.

Mivel a XI. kerületben megfelelő számú hasonló pincehelyiség kínálatot nem tapasztaltunk, ezért a Budapesti hasonlóan régebbi építésű épületben elhelyezkedő IX. kerületi pincehelyiségeket is bevontuk az összehasonlításba.

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Fehérvári út 27. pincszinti üzlethelyiség</b>	Bp. XI. ker. Bocskai úti pincszinti raktár helyiség	Bp. IX. Üllői út pincszinti egyéb helyiség	Bp. IX. Üllői út pincszinti egyéb helyiség
Leírás	pincszinti egyéb helyiség, van ablaka, lépcsőházból és udvaron át megközelíthető, felújítandó, víz, csatorna, villany ( ténylegesen vizsgálandó a 151 m <sup>2</sup> -es pincszinti rész )	pincszinti, felújítandó raktárhelyiség téglá épületben, nincs ablaka, közművek: villany ( fogyasztásmérő óra nincs)	Belső udvarról nyíló lejárát, száraz, ablakkal nem rendelkező, felújítandó állapotú, közművek: villany ( fogyasztásmérő óra nincs)	Belső udvarról megközelíthető, ablakkal rendelkező pincszinti raktár, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany ( fogyasztásmérő villanyóra van)
Alapterület (m <sup>2</sup> )	151	111	200	136
Ingatlan ára (Ft)		3 856 000	8 000 000	9 500 000
Adat forrása / időpontja		tényleges eladás 2019	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020

Kínálati ár		5%	-25%	-25%
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		36 476	30 000	52 390
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Fehérvári út	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	lépcsőházon át, udvari	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	151	-5,0%	5,0%	0,0%
Közművesítetttsége	víz, csatorna, villany	5,0%	5,0%	5,0%
Hasznosíthatóság	korlátozott	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	ablakkal rendelkezik	25,0%	25,0%	0,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>25%</b>	<b>35%</b>	<b>5%</b>
Módosított alapár	47 035	45 595	40 500	55 010
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>7 102 285</b>

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk, azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Telek mérete (m <sup>2</sup> )	547
Tulajdoni hányad ( ténylegesen újraszámolt )	0,082
Az albetéthez tartozó telek (m <sup>2</sup> )	44,854
Fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	150 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt	-80%
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke (Ft)	1 345 620
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>1 350 000</b>

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2020.03.01	0,65%
tranzakciós költségek	2020.03.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	pincszinti üzlethelyiség ( inkább raktár )	3,50%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2020.03.01</b>	<b>9,15%</b>

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>			
	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
<i>alapterület</i>	151		
Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján		600	90 600
Kihasználtság		60%	54 360
Összesen			54 360
Éves bevétel		12 hó	652 320
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	19 570
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	19 570
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	19 570
Éves összes költség			58 709
<b>Éves bevétel</b>			<b>593 611</b>
Tőkésítési ráta		8,15%	
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>			<b>7 283 573</b>

### AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadjuk el, mint reális piaci értéket a vizsgálandó 151 m<sup>2</sup> alapterületű pincehelyiségre számítva.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	7 102 285 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	7 283 573 Ft
Számtani középérték	7 192 929 Ft
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</b>	<b>7 190 000 Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

A 151 m<sup>2</sup>-es tényleges alapterület és önálló albetét megjelenítésének az ingatlannyilvántartásban történő átvezetése esetén a Társasház alapító okirat módosítása is szükséges.



Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a szakértők által a társasház alapító okirat és a tényleges alapterület szerint újra számolt 804/10 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét ( a nem vizsgálandó 38 m<sup>2</sup> nagyságú utcai, földszinti üzlethelyiséghez további 202/10 000-ed tulajdoni hányad tartozik ).

Az ingatlan felépítményének értéket	5 840 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 350 000 Ft

A társasház alapító okirat módosításánál célszerű a két helyiség nem osztatlan közös tulajdonban maradása, hanem külön albetétként való feltüntetése a valós tulajdoni hányadokkal.

Budapest, 2020. március 23.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem mérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajzok  
Használati megállapodás

A vizsgált ingatlant bemutató fotók ( 2018. április 19-ei szemlén készült fotók )



belső kialakítás fotói

TAKARNET 1.0.5.2	Felhasználó	NEMHTELES (Központ)
------------------	-------------	---------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési és Kulturális Főosztály  
Budapest, XI., Fehérvári út 59. 1519 Budapest PF 415

Ország: 172

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle művelet

Megerősítés szám: 01X/04/1029/W0220

2020.07.03

Szektor: 03

BUDAPEST XI. KER.

Birtoktulaj. 4368/34 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI. KER. Fehérvári út 27. "Földhivatali eljárási  
LEJEGYZÉK

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	ajánvány adatai
alrajzi leírás/	ha/m <sup>2</sup>	4.fall.	Ész. kat.jöv.
száma és/kivett megnevezés/		ha/m <sup>2</sup>	4.fall.
- Kivett lakóház, udvar	0	347	0/00

2.

Társasház

3. Bejegyzés hatálya:  
A földhivatalhoz tartozó az alábbi okirat szerint török tulajdonban álló épületeknek, házaknak és birtokoknak.

LEJEGYZÉK

2. Bejegyzés hatálya: 0/0  
Bejegyzés határozat, érkezési szám: 412805/3/2004/04.12.19.  
Jogtul.: okmánykezelő  
Jogtul.: társasház tulajdon  
név: TÁRSASHÁZ  
cím: 1119 BUDAPEST XI. KER. Fehérvári út 27.  
A tulajdonjogot a 4180/14/1-27. számú költséges határozattal.

LEJEGYZÉK

1. Bejegyzés határozat, érkezési szám: 15219/1987/04.12.19

Egyre a műemlék okirat alapján a XII. önkormányzat jelölt hitelesítővel lejegyezték az okirattal kapcsolatos adatait a 6642/15. sz. költséges határozattal.

2. Bejegyzés határozat, érkezési szám: 15214/1/2004/04.12.19

XIII. ÉVI CXIII. törvény értelmében a Bevezetési és Művelési Szabályzat bevezetése.  
Jogtul.:  
név: TÁRSASHÁZ  
cím: 1119 BUDAPEST XI. KER. Fehérvári út 27.

1. Bejegyzés határozat, érkezési szám: 4167/1/2012/12.01.19

Vas-Értékesítő  
Cím: Budapest, 1047/07/011.-0108/07/2011.  
Jogtul.:  
név: ERŐS HÁRSZÁK RTT.  
cím: 1119 BUDAPEST XI. KER. Varsó út 32-34.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

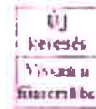


Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap - Szerződés száma: 9000004/102970/2020/2020.03.05	Csalat: 072	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	BUDAPEST XI. KER. Belterület: 4368/34 helyrajzi szám.	Földterület: 61	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Belterület az előző lapról		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használandó.	TULAJDONI LAP VEGRÉ	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Bányászati és Földművelésügyi Hivatal

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - 5. oldal (max. 5 oldal)  
Azonosítószám: 4368/34/A/3  
2020.03.03.

NYILVÁNOS ÉS SZERZŐI JOG VÉDELME ALATT

Adatszám: 4368/34/A/3 Bolygatói adat

ÉLETSZÁM: 4368/34/A/3 Fehérvári út 27. 11. emelet, 27. sz. lakás Budapest Fővárosi Bányászati és Földművelésügyi Hivatal

1. Az építési engedély megnevezése	terület méter négyzet	terület méter négyzet	terület méter négyzet	terület méter négyzet
lakásépítéssel	275	0	0	275
terület méter négyzet	4368/34/A/3			

2. Bolygató adatai: 4368/34/A/3

Társaság  
Az építési engedély megnevezése: lakásépítéssel

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. Lakásjogi adatok: 4368/34/A/3

lakásjogi kérelem, dátum: 2020.03.03.  
szám: 4368/34/A/3  
terület: 275 m<sup>2</sup>  
nyilvántartás: 4368/34/A/3

4. Lakásjogi adatok: 4368/34/A/3

lakásjogi kérelem, dátum: 2020.03.03.  
szám: 4368/34/A/3  
terület: 275 m<sup>2</sup>  
nyilvántartás: 4368/34/A/3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

5. Lakásjogi adatok: 4368/34/A/3

lakásjogi kérelem, dátum: 2020.03.03.  
szám: 4368/34/A/3  
terület: 275 m<sup>2</sup>  
nyilvántartás: 4368/34/A/3

6. Lakásjogi adatok: 4368/34/A/3

lakásjogi kérelem, dátum: 2020.03.03.  
szám: 4368/34/A/3  
terület: 275 m<sup>2</sup>  
nyilvántartás: 4368/34/A/3

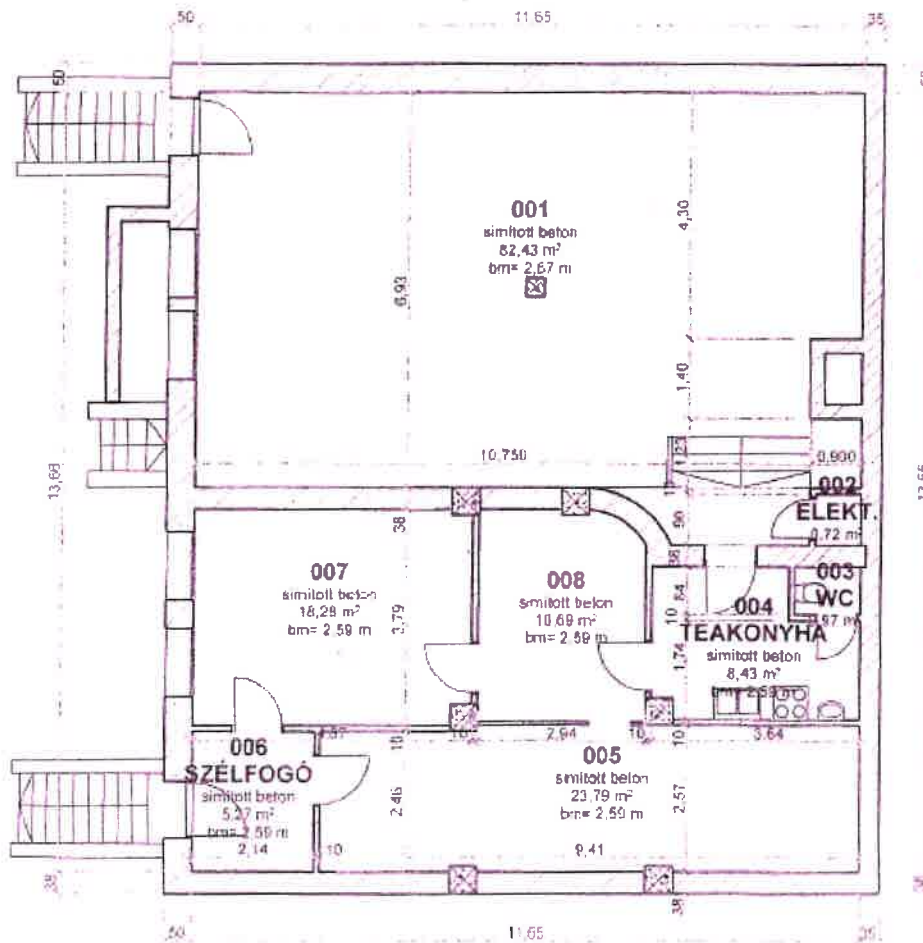
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FELMÉRÉSI ALAPRAJZ / M=1:100

Budapest XI. kerület, Fehérvári út 27. Társasház 3. albetét (pinceszint)

2016. április 19.



Alapterület: összesen, 150,58 m<sup>2</sup>

W/A

α

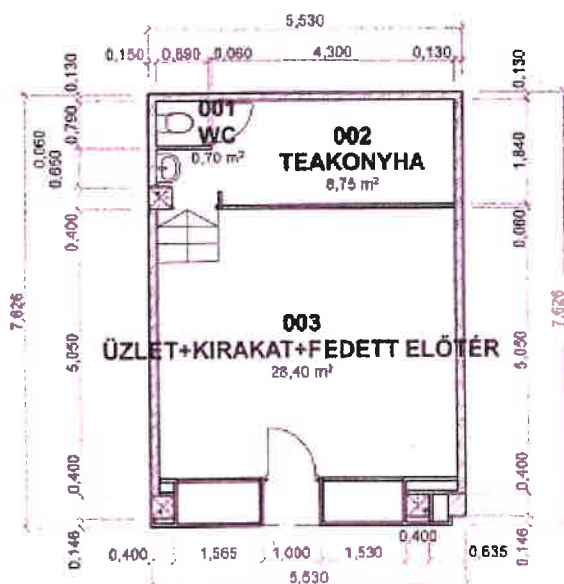
Handwritten signature and initials.



FELMÉRÉSI ALAPRAJZ / M=1:100

Budapest XI. ker., Fehérvári út 27. Társasház 3. albetét (földszint)

2019. március 25.



Alapterület: összesen: 38 m²

*Handwritten signature*

*Handwritten initials 'a' a'*

*Handwritten initials 'au'*

*Handwritten mark resembling a pen nib*

## HASZNÁLATI MÓD MEGÁLLAPODÁS

### osztatlan közös tulajdonú ingatlan tekintetében

amely létrejött

egyrészt:

**Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata**

székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.,

KSH szám: 15735746-8411-321-01,

adószám: 15735746-2-43,

képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester megbízásából dr. Molnár László alpolgármester

mint 1. számú tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos1**)

másrészt:

**Miklós és Társa Óra, Ékszer Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.**

cg.:

székhelye: 1117 Budapest, Fehérvári u 27.

KSH száma: 21129047-6820-117-01.

adószáma: 21129047-1-43.

képviseli: Katula Lászlóné önálló aláírásra jogosult vezető tisztségviselő

mint 2. számú tulajdonos (továbbiakban: **Tulajdonos2**)

között alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1./ A felek előzményként rögzítik, hogy a Budapesten 2019. ~~október~~ <sup>október</sup> hó. 7. napján megkötött „Polgárjogi megállapodás ingatlanokról valós helyrajzi számok-tulajdoni viszonyok kialakítása érdekében” elnevezésű szerződés eredményeként - ahol magunk is szerződő felek voltak - osztatlan közös tulajdon jött létre a Budapest, belterület XI. kerület 4368/34/A/3. helyrajzi számú, természetben 1119 Budapest, Fehérvári út 27. szám alatt található, egy földszinti és pince részből álló, az ingatlanyilvántartás szerint 273 m<sup>2</sup> térmértékű, üzlethelyiség elnevezésű ingatlannak, valamint az ahhoz tartozó 276/10000 eszmei tulajdoni illetőség tekintetében.

2./ A most készült felmérés szerint az ingatlan valós térmértéke a tulajdoni lap és a társasház alapító okiratával szemben 189 m<sup>2</sup>. Ennek igazolására a Felek jelen szerződés mellékleteként annak elválaszthatatlan részévé teszik az 1. számú ingatlanról készült „Felmérési alaprajz 1 (földszint)”, valamint „Felmérési alaprajz 2 (pincszint)” okiratokat, azokat aláírásukkal ellátva kifejezésre juttatják, hogy az abban foglaltakat a valósággal egyezően fogadják el.

3./ A felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos1-et illető ~~218/273~~ <sup>218/273</sup> tulajdoni illetőség feletti tulajdonjog a pincszinten található, jelen okirat elválaszthatatlan mellékleteként csatolt „Felmérési alaprajz 2

a'a'

21

1

121

(pinceszint)" okiraton - melyet mindkét fél hitelesítésül aláírásával látott el - megjelölt 150.58 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrész feletti kizárólagos használatra jogosítja.

Míg Tulajdonos 2.-t illető 55/273 tulajdoni illetőség feletti tulajdonjog a földszinten található, jelen okirat elválaszthatatlan mellékleteként csatolt „Felmérési alaprajz 1 (földszint)" okiraton - melyet mindkét fél hitelesítésül aláírásával látott el - megjelölt 38 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrész feletti kizárólagos használatra jogosítja.

4./ A felek a tulajdonjogukból, az osztatlan közös tulajdonból, mint jogi jellegből és jelen szerződésből eredő jogaikat jóhiszeműen, a másik fél jogainak tiszteletben tartásával kötelesek gyakorolni, ugyanígy köteleességeiket is teljesíteni.

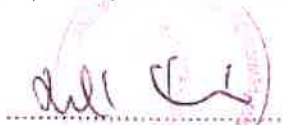
5./A felek megállapodnak arról is, hogy a közös tulajdonukat képező ingatlan tekintetében a közüzemi díjakat a kizárólagos használatukban álló részek után saját mérőóráik alapján, a közüzemi szolgáltatókkal önállóan szerződve viselik, míg a társasház javára fizetendő közös költséget tulajdoni hányaduk arányában tartoznak viselni. A felek vállalják, hogy jelen megállapodásukat a társasház közös képviselőjének tudomására hozzák, és kéri az albetét után fizetendő közös költség ekkénti megbontását, és íyeten való kivetését is.

6./A Felek megállapítják, hogy a kizárólagos használatukba került ingatlanok műszakilag és fizikailag (építészeti)g elkülönítettek, ideértve azt is, hogy azok egymástól függetlenül külön megközelíthetők, illetve továbbá azt is, hogy a kizárólagos használatukba került ingatlanrészek tekintetében - azonos tartalommal - eddig is birtokban voltak, így bírokba bocsátásra nem kell sort keríteni.

7/ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a PTK, valamint az ingatlan fekvése szerinti társasház alapító okiratának rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek elolvasás, megértést követően, mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá, azzal, hogy kötelezettséget vállalnak a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében, hogy az jogutódjaik tudomására hozzák még a jogutódlás megtörténtét megelőzően.

Budapest, 2019. ~~október~~ ..... hó 7. napján



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

dr. Hoffmann Tamás polgármester h.

dr. Molnár László alpolgármester *A*

Tulajdonos1



Miklós és Társa Bt.

Katula Lászlóné ügyvezető

Tulajdonos2

Jelen okiratot 2019. ~~október~~ ..... hó ..... napján készítettem és ellenjegyzem íj. dr. Szilágyi István ügyvéd  
(1054 Budapest, Alkotmány u. 16., kam nyit. száma. 17071, KASZ: 36061979)

*ij. dr. Szilágyi István*  
ügyvéd

1054 Bp., Alkotmány u. 16.  
Tel.: 374-0059; Fax: 374-0059  
E-mail: [iszil@europa.com](mailto:iszil@europa.com)